Stadt Bad Reichenhall

Bebauungsplan „Thumseestraße / Reifenstuelstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG 07.11.2019
gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12.07.2022

gem. § 9 Abs. 8 BauGB 10.12.2022
Änderungen zum Planstand 12.07.2022 in Blau

Impressum:

Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH),
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Planungsbüro homann steinert
Landschafts- + ortsplanung
Greimelstraße 26, 83236 Übersee

Henry Roesler, Dipl.-Ing. (TU)
Stadtbauamt Bauleitplanung,
Stadt Bad Reichenhall

Stadt Bad Reichenhall Bebauungsplan
„Thumseestraße / Reifenstuelstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN

1 Veranlassung und Erforderlichkeit 4

2 Beschreibung des Plangebietes 4

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 4

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 6

2.4 Geltendes Planungsrecht 7

2.5 Verkehrserschließung 8

2.6 Technische Infrastruktur 8

2.7 Artenschutz 8

2.8 Geologie und Altlasten 9

2.9 Überschwemmungsgebiet und wild abfließendes Oberflächenwasser 12

3 Planerische Ausgangssituation 13

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 13

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 13

3.3 Sonstige Planwerke 13

3.4 Angrenzende Bebauungspläne 14

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen 14

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 16

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 16

3 Begründung der Festsetzungen 17

3.1 Art der baulichen Nutzung 17

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen 17

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 19

3.4 Verkehrsflächen 20

3.5 Grünordnerische Festsetzungen 20

3.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses / Hochwasser 20

3.7 Sonstige Festsetzungen 21

3.8 Nachrichtliche Übernahmen 21

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Auswirkungen auf die Umwelt 22

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 24

3 Auswirkungen auf den Verkehr.....25

4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung 26

IV. VERFAHREN

1 Aufstellung des Bebauungsplans 29

2 Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB 29

3 Erneute Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB……..35

V. RECHTSGRUNDLAGEN

ANLAGEN:

- Anlage 1: Vermessung, Dieter Potschka – Büro für Vermessung v. 05.08.2019
- Anlage 2: Beurteilung der Geogefahren, insbesondere der Steinschlaggefahr und Vorschlag für ein Schutzbauwerk, Dr. Kellerbauer Geologie und Geotechnik, v. 08.08.2019
    - Anlage 2.1: Standortauskunft Georisiken Landesamt für Umwelt –Umweltatlas Bayern für Standort Thumseestraße 24 Mitte Baugelände
    - Anlage 2.2: Steinschlagsimulation Büro Intergeo – Salzburg mit Datum vom 07.02.2018, Ersteller Dr. Swoboda
- Anlage 3: Kurzbericht zur Gebäudeuntersuchung, 30.08.2019, geändert 16.01.2020, Frau Dipl.-Biol. Stegherr
- Anlage 4: Stellungnahme zur Beurteilung von Georisiken im Stadtgebiet von Bad Reichenhall (iC Consulenten), Dr. Kellerbauer Geologie und Geotechnik, v. 17.08.2020
    - Anlage 4.1: Beurteilung von Georisiken im Stadtgebiet von Bad Reichenhall – Fortschreibung Risikofläche 4, iC consulenten GmbH v. 27.05.2020
- Anlage 5: Hydrotechnisches Gutachten, AquaSoli Ingenieurbüro v. 21.09.2021
    - Anlage 5.1: Stellungnahme zur Plananpassung, AquaSoli Ingenieurbüro v. 06.05.2022
- Anlage 6: Verkehrsgutachten, Verkehrsplaner GmbH v. 09.03.2022
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung, noise.business v. 16.03.2022

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 173, Gemarkung Karlstein befindet sich im Osten ein gewerblicher Betrieb (Lagerhalle für Obst und Gemüse), der derzeit stillliegt. Für den umliegenden Bereich liegt kein Bebauungsplan vor.

Das Gewerbegrundstück ist zwischenzeitlich mit dem im Westen angrenzenden Grundstück verschmolzen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag ein Bebauungsplanentwurf vor. Das Verfahren wurde im Dezember 2019 eingestellt. Die gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben. Der Gewerbebetrieb seitens seiner zulässigen Nutzung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar.

Zwischenzeitlich haben sich die städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Reichenhall geändert. Eine gewerbliche Nutzung ist in dem durch Wohnen geprägten Umfeld nicht mehr vorgesehen, der Standort soll hinsichtlich der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entwickelt werden.

Der Bebauungsplan überplant den noch unbebauten Bereich innerhalb des Quartiers sowie die Fläche des oben angeführten Gewerbebetriebes. Die Einbeziehung weiterer Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich. Konkrete Ziele, z. B. zu einer weiteren Nachverdichtung gibt es für die weiteren Flächen nicht.

Das Baugrundstück liegt in Privateigentum. Durch den Eigentümer wurde der Stadt Bad Reichenhall ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Grundstückes vorgelegt. Dieser Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Paulweber, Bad Reichenhall entspricht sowohl den städtischen Planungszielen als auch den Eigentümerinteressen und wird daher der Bebauungsplanerstellung zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan soll einen Rahmen schaffen, der die Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes ermöglichen soll.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Die Besiedelung des Gebietes zwischen Thumseestraße und der Staatsstraße 2101 erfolgte größtenteils zwischen Mitte der 70er Jahre bis Mitte der 80er Jahre (s. Abbildung 1 und Abbildung 2).

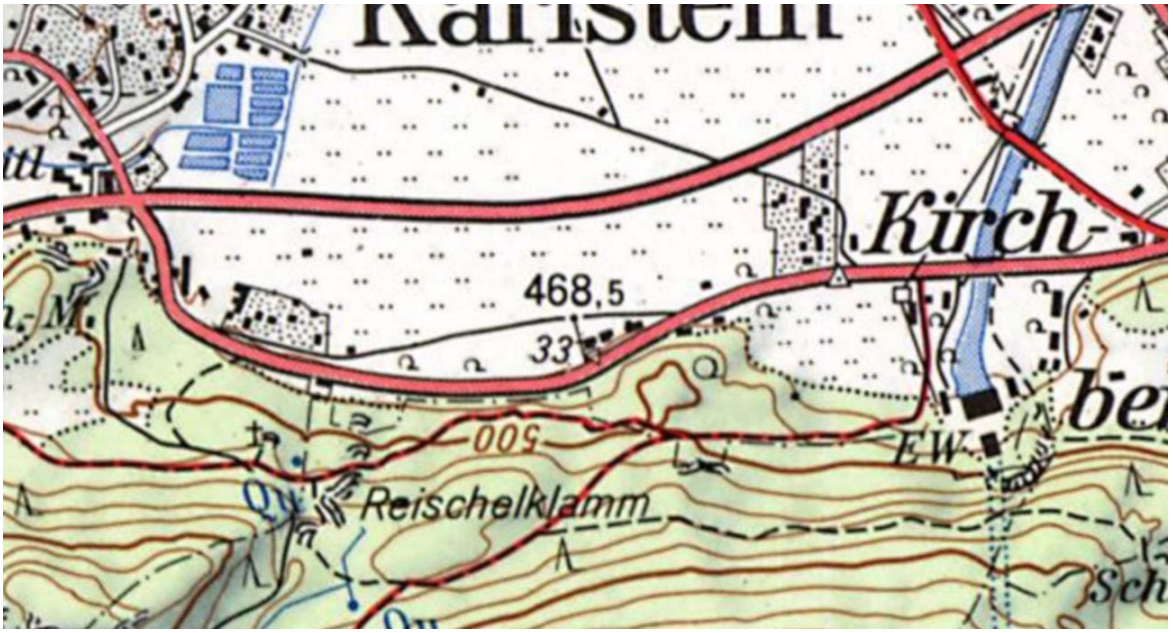


*Abbildung 1: Topographische Karte, **Ausgabejahr 1973**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 02.08.2019*

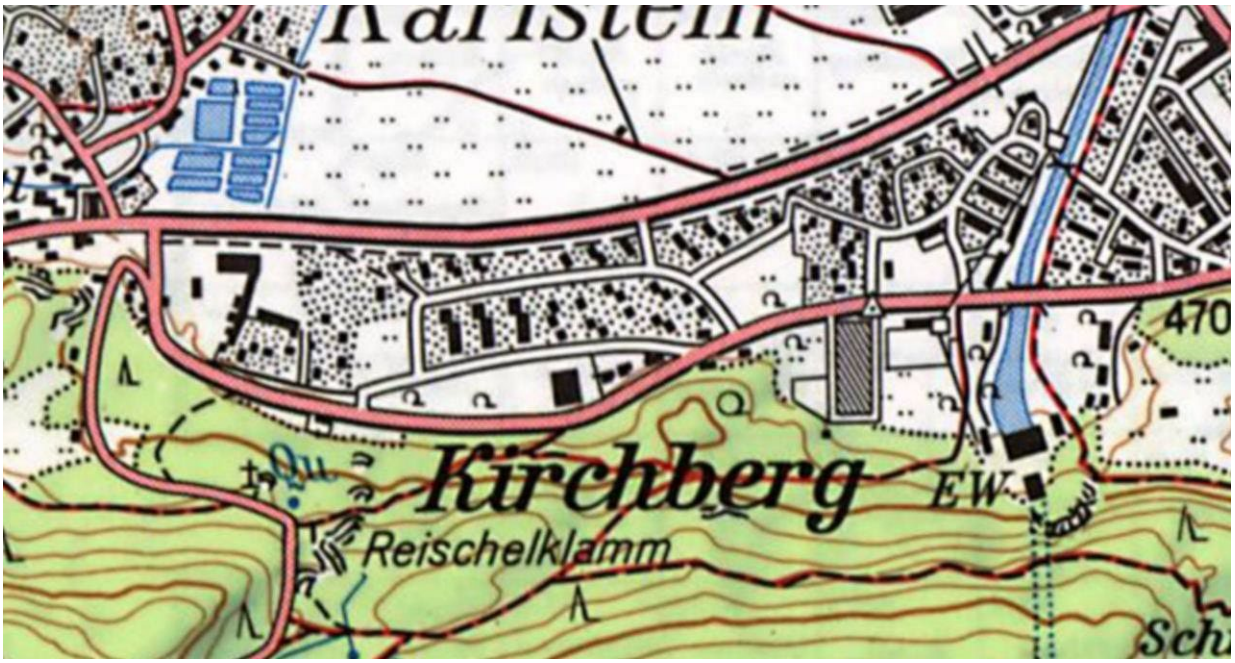


*Abbildung 2: Topographische Karte, **Ausgabejahr 1985**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 02.08.2019*

Zu großen Teilen ist die Siedlungstätigkeit durch Wohnbebauung geprägt. Einzelne eingesprengte gewerbliche Betriebe entlang der Thumseestraße (Thumseestraße 44, Thumseestraße 24, Thumseestraße 3-7) haben die Wohnbebauung durchsetzt.
Während die weiteren gewerblichen Nutzungen jeweils am Rande des Bebauungszusammenhanges liegen, befindet sich der gewerbliche Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches mittig in der Wohnsiedlung und ist daher heute nicht mehr mit der Wohnnutzung vereinbar.

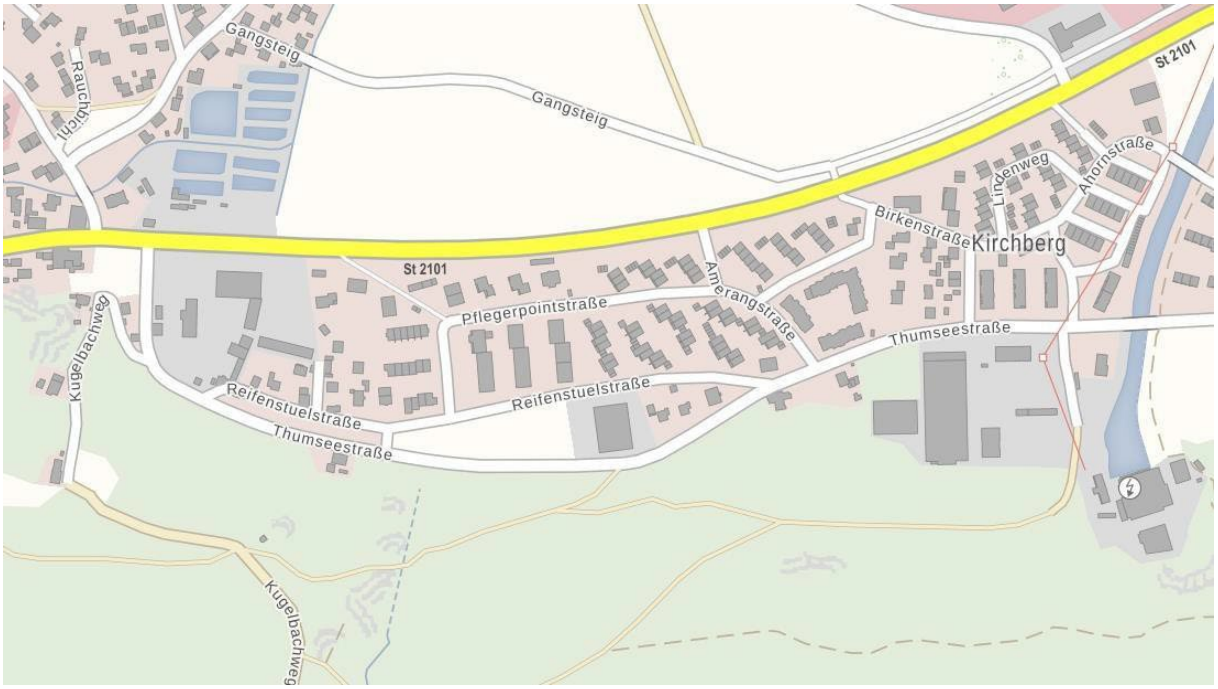


*Abbildung 3: Topographische Karte, **Ausgabejahr 2022**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 30.06.2022*

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 173, Gemarkung Karlstein sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 172 (Reifenstuelstraße) und 72 (Thumseestraße) bei einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen).

Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall. Das Baugrundstück befindet sich in Privateigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befindet sich im Osten ein als Lagerhalle für Obst und Gemüse genehmigtes Gewerbegebäude mit einer Höhe von 6,7 m im Norden und 8,8 m im Süden. Die gewerbliche Nutzung ist aufgelassen, der Baubestand nicht sanierungswürdig.

Durch den Baubestand ist ein großer Anteil des Änderungsbereiches bereits versiegelt bzw. befestigt:

Nutzung	**versiegelte Fläche**
Betriebsgebäude	1.286 m²
Lagergebäude Hackschnitzel	183 m²
Betriebsfläche (Asphalt)	816 m²
Betriebsfläche (Kies)	1.771 m²
Summe:	**4.056 m²**

Bei einer Grundstücksfläche von 10.170 m² entspricht dies einem Anteil von ca. 40 %.

Das Bestandsgrundstück wurde durch das Vermessungsbüro Dieter Potschka, Rosenheim vermessen. Das Gelände hat in Nord-Süd-Richtung einen Höhenunterschied von ca. 3,25 m und reicht von 472 m ü. NHN im Süden bis auf 468,75 m ü. NHN im Norden. Der südliche Teilbereich bis zu einer Höhe von ca. 470 m ü. NHN weist eine etwas steilere Hangneigung auf, als der nördliche Abschnitt.

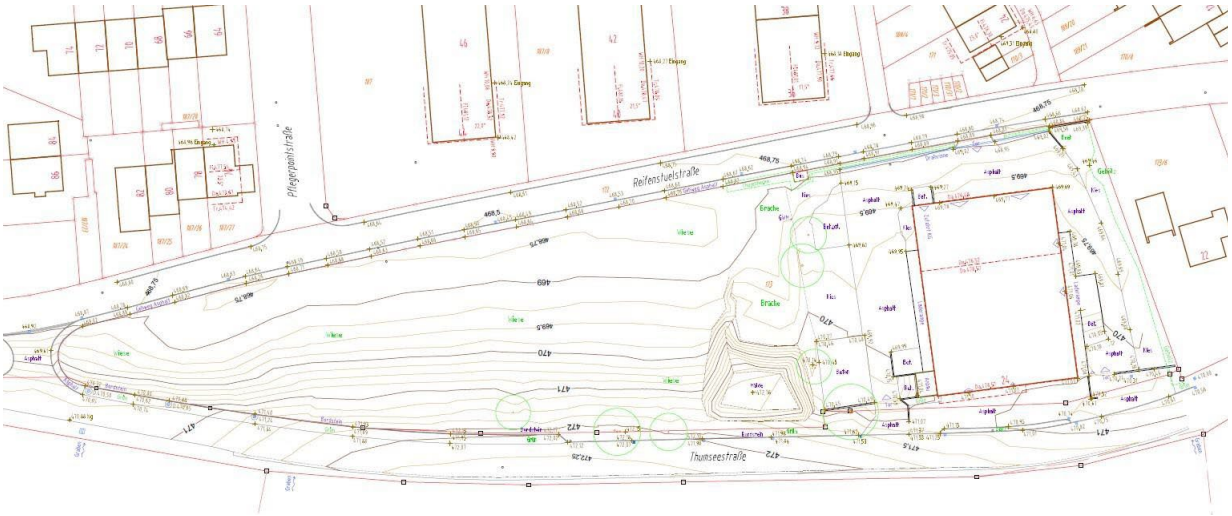


Abbildung 4: Auszug Vermessung v. 30.07.2019, Büro für Vermessung Dieter Potschka, Rosenheim

Städtebaulich ist der Geltungsbereich selbst geprägt durch das Bestandsgebäude. Im Umfeld ist der Stadtgrundriss von Wohnbebauung im Norden und den Berghängen im Süden dominiert.



Abbildung 5: 3D-Modell des Geltungsbereiches mit Umfeld; Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 02.08.2019

Im Norden angrenzend wird der Straßenraum durch den giebelständigen Geschosswohnungsbau (Reifenstuelstraße 36 – 46) begrenzt. Die 3-geschossigen, langgestreckten Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung mit einer Wandhöhe von ca. 10 m bestimmen den Maßstab der Bebauung und dienen gegenständlichem Bebauungsplanentwurf als Grundlage.
Östlich des Geschosswohnungsbaus geht die Bebauung in eine kleinteiligere Siedlungsstruktur aus 2-geschossigen Hausgruppen (Reihenhäuser) mit Wandhöhen von ca. 6,6 m über.
Direkt im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich liegt ein kleinerer Abschnitt mit einer lockeren Einzelhausbebauung (2-geschossig).

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.
In den Jahren 2009 / 2010 wurde ein Bebauungsplanverfahren angestoßen, das für den Geltungsbereich ein Mischgebiet ausweist und neben einem zusätzlichen Gewerbegebäude vier Einzelhäuser zulässt (s. Abbildung 6). Die Bereiche des Überschwemmungsgebietes hielt der Entwurf nicht frei, auch die Georisiken wurden nicht berücksichtigt. Ortsplanerisch reagiert der Entwurf nicht auf die Bebauung im orts- räumlichen Zusammenhang. Das Verfahren wurde bis zur Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB geführt. Ein Satzungsbeschluss erfolgte aufgrund der ungelösten Situation v. a. hinsichtlich des Hochwasserschutzes nicht.

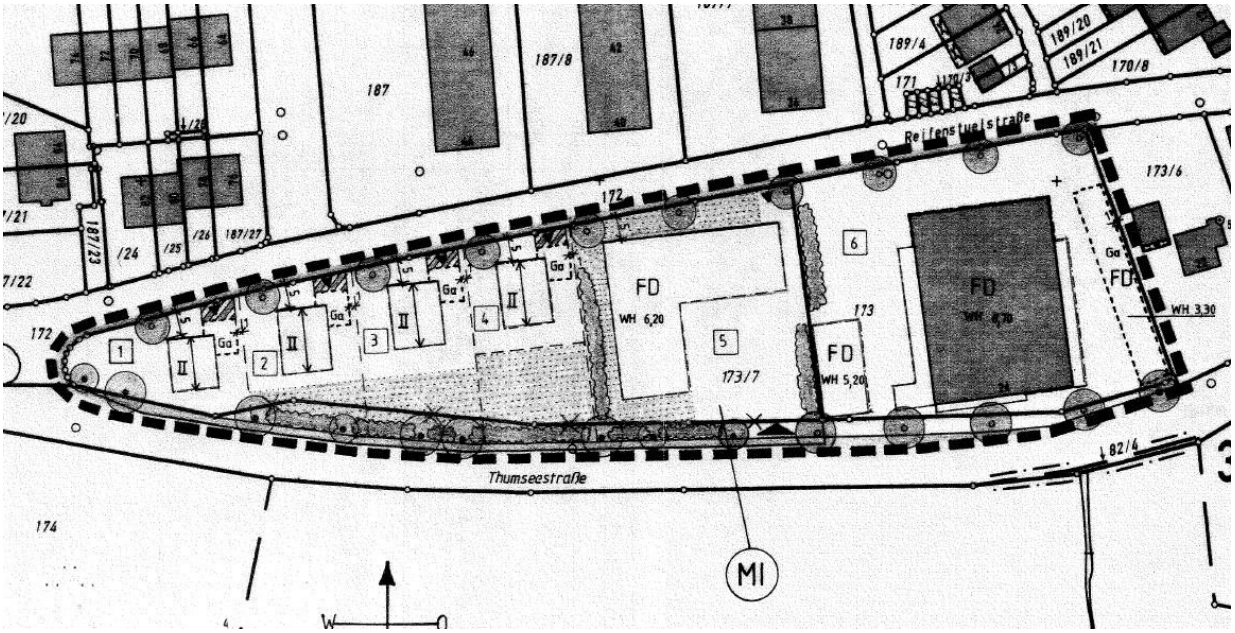


Abbildung 6: BP-Entwurf "Reifenstuelstraße" - nicht rechtskräftig

Das damalige Planungsziel wird nicht weiterverfolgt. Die gewerbliche Nutzung im Umfeld der Wohnbebauung soll beseitigt werden, der städtebauliche Entwurf soll die Umgebungsbebauung sowie die naturräumliche Situation würdigen.

Auch das Umfeld des Geltungsbereiches ist nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und nach § 34 BauGB zu bewerten.

2.5 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Erschließungsstraße „Reifenstuelstraße“ und im Süden durch die Verbindungsstraße „Thumseestraße“, beide einzustufen als Ortsstraßen, begrenzt.
Die Thumseestraße übernimmt dabei die Verbindungsfunktion zum Ortszentrum von Bad Reichenhall und bindet den Geltungsbereich auch an die Staatsstraße 2101 als überörtliche Verbindungsstraße an.

Im Nordosten des Geltungsbereiches liegt darüber hinaus die Bushaltestelle „Reifenstuelstraße“ der Buslinie Nr. 2. Diese bindet den Ortsteil Karlstein an das Stadtzentrum an. Der Bahnhof wird innerhalb von 16 Fahrminuten erreicht, die Taktung ist stündlich zwischen 6 Uhr und 19 Uhr.
Insgesamt ist der Geltungsbereich damit gut an das Verkehrsnetz und den ÖPNV angebunden.

2.6 Technische Infrastruktur

Durch den Baubestand im Osten des Geltungsbereiches sowie außerhalb des Geltungsbereiches ist das Gebiet voll erschlossen.
Die Bestandsleitung Niederdruckgas, die Bestandsleitung Wasser sowie die Bestandsstromleitung liegen in der Reifenstuelstraße.

Das Kanalnetz liegt als Trennkanalisation vor. Schmutz- und Regenwasserkanal liegen in der Reifenstuelstraße. Eine zusätzliche Regenwasserkanalleitung liegt in der Thumseestraße und auch innerhalb des Baugebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Neuordnung des Kanalnetzes erforderlich.

2.7 Artenschutz

Der Geltungsbereich stellt sich als relativ strukturarme Grünlandfläche im Westen sowie die versiegelten/befestigten Flächen mit gewerblichem Bestand im Osten dar. Das Potential für streng geschützte Arten gem. § 44 BNatSchG wird als gering eingestuft. Beim vorhandenen Gehölzbestand handelt es sich um einen jungen Bestand ohne größere artenschutzrechtliche Relevanz.

Die Kiesflächen und teilweise randlichen Saumstrukturen könnten grundsätzlich ein Potential für das Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) bieten. Demgegenüber steht die starke Beschattung des Geltungsbereiches durch die steilen Berghänge des Kirchberges im Süden. Damit fällt über die Haupt-besonnungsseite in langen Zeiträumen keine direkte Sonne auf die Flächen im Geltungsbereich. Ein Vorkommen der Zauneidechse (und anderen Reptililen) ist demnach nicht zu erwarten.

Nördlich der Staatsstraße fungieren die vorhandenen Fischteiche als Habitat für eine Reihe von Amphibien. Es liegen vermutlich Wanderbeziehungen von den Waldflächen des Kirchberges zu den Fischteichen im Norden vor. Diese durchqueren aber bereits jetzt besiedelte Flächen sowie die Staatsstraße. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht zu einer Verschlechterung der Wanderbeziehungen.

Die verzeichneten Pflanzenarten außerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Maßnahme nicht beeinflusst. Gleiches gilt auch für die Reptilien- und Amphibienarten, deren Nachweise im Bereich des Knogelgipfels im Südosten liegen sowie die Vögelnachweise im Ortsteil Karlstein, nördlich der Staatsstraße und der Scheckenfalter-Nachweis im Ortsteil Karlstein.

Genauer zu betrachten sind die Fundpunkte der unterschiedlichen Fledermäuse – auch aufgrund des großen Aktionsradius der Arten. Insgesamt handelt es sich großteils um gebäudebewohnende Arten, die die Wald- und Gehölzbestände im Siedlungsumfeld als Jagdhabitat nutzen. Die wichtigen Leitstrukturen (v. a. Waldrand des Kirchberges) werden durch die Planung vollumfänglich erhalten.

Der Artenschutz ist in der Bauleitplanung unter verschiedenen Gesichtspunkten zu beachten. Er ist im Rahmen der planerischen Abwägung zum einen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB als einfacher Umweltbelang zu berücksichtigen und zum anderen im Rahmen des Gebietsschutzes gemäß § 1a Abs. 4 BauGB.

Demgegenüber werden die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im BauGB nicht genannt und gehören nicht zu dessen originärem Prüfprogramm.
Ungeachtet der Stellung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG in der Bauleitplanung wurde mit Datum vom 30.08.2019 eine Relevanzprüfung zur Einschätzung der Eignung der Baufläche für spezielle artenschutzrechtlich relevante Arten oder Artengruppen untersucht. Im Ergebnis sind bei der Durchführung des Bebauungsplans Maßnahmen erforderlich, um die Vermeidung von Tatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu erreichen.

Spezielle artenschutzrechtliche Belange führen nicht dazu, dass der Bebauungsplan nicht umsetzbar ist.
Die in der gutachterlichen Stellungnahme empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Gefahren von Tatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

2.8 Geologie und Altlasten

Der Geltungsbereich liegt gemäß geologischer Karte von Bayern (M 1: 500.000, abgerufen: 05.08.2019, BayernAtlasPlus der Bayerischen Vermessungsverwaltung) im Übergangsbereich von vier geologischen Einheiten:

- Gosau
  (Gesteinsbeschreibung: Mergel- u. Sandstein, Konglomerat, Breccie (z. T. Megabreccie), Kalkstein)
- Hallstätter Kalk, Pötschenkalk, Pedataschichten
  (Gesteinsbeschreibung: Kalkstein, z. T. hornsteinführend, bereichsweise Dolomitstein)
- Ramsaudolomit, Wettersteindolomit
  (Gesteinsbeschreibung: Dolomitstein, lokal Kalkstein)
- Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich
  (Gesteinsbeschreibung: Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf)

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000, abgerufen: 05.08.2019, BayernAtlasPlus der Bayerischen Vermessungsverwaltung) ist der Bereich klassifiziert als *„vorherrschend Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Dolomitstein), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Dolomitstein(-schutt)“*. Direkt nördlich des Geltungsbereichs ist der Boden als „*Vorherrschend Pararendzina, gering verbreitet Braunerde-Pararendzina aus (kiesführendem) Schluff bis Lehm (Talsediment)*“ beschrieben.
Zu Grundwasserständen existieren keine Informationen. Es wird empfohlen vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

Hinweise oder Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. In der Altlastenkartei am Landratsamt Berchtesgadener Land sind keine Altlasten verzeichnet. Dies schließt aber nicht das Vorkommen von Altlasten aus, da keine Bodenuntersuchungen durch das Landratsamt veranlasst wurden. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Das Stadtgebiet wurde in Kriegsfolge bombardiert. Nachdem das Gebiet um den Geltungsbereich zu Kriegszeiten nur kaum besiedelt war, wird nicht mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden gerechnet. Sollten solche Funde im Rahmen der Bauarbeiten dennoch auftreten, ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren.

In der Gefahrenhinweiskarte für alpine Naturgefahren (LfU, abgerufen über BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung am 05.08.2019) gibt es für den Geltungsbereich und sein Umfeld eine Reihe von Eintragungen, die den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen sind.

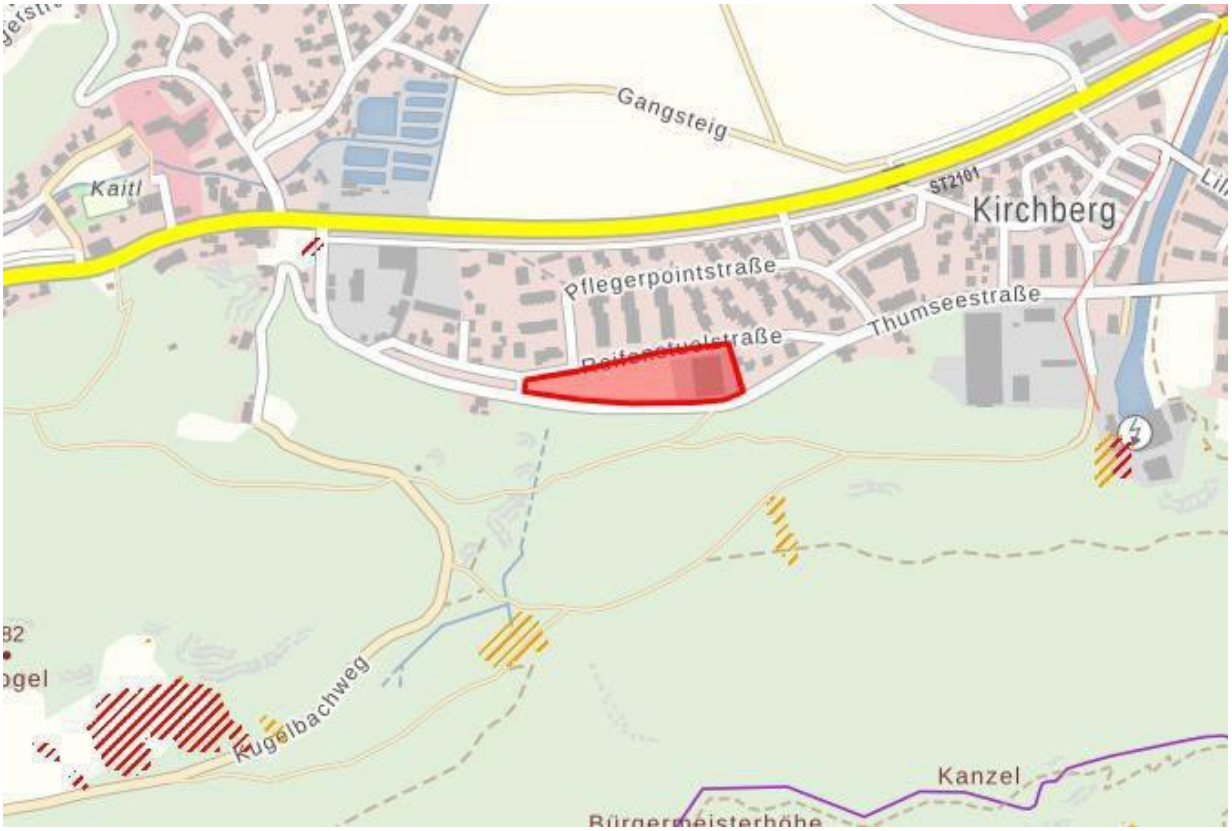


Abbildung 7: Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche (rote Schraffur) - im Extremfall (orange Schraffur) [Quelle: LfU, abgerufen über BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung am 05.08.2019]

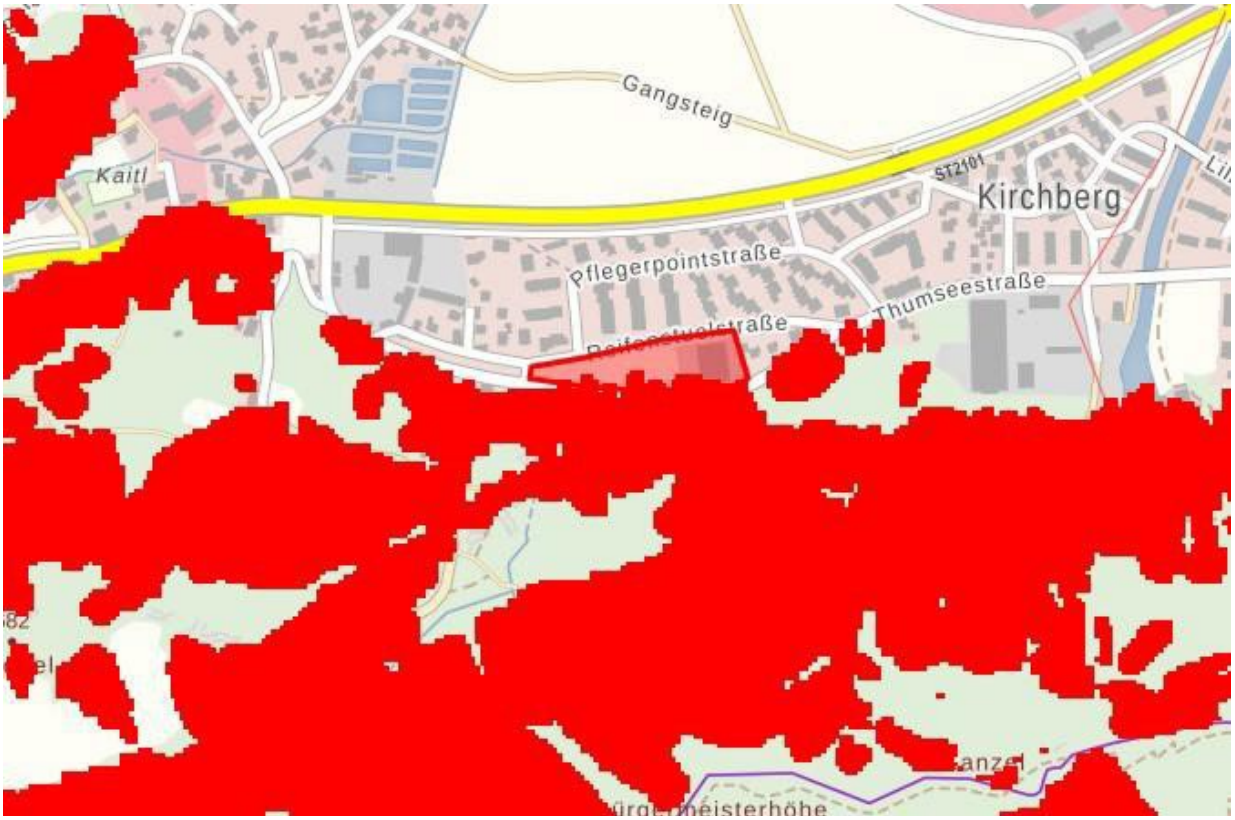


Abbildung 8: Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung [Quelle: LfU, abgerufen über BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung am 05.08.2019]

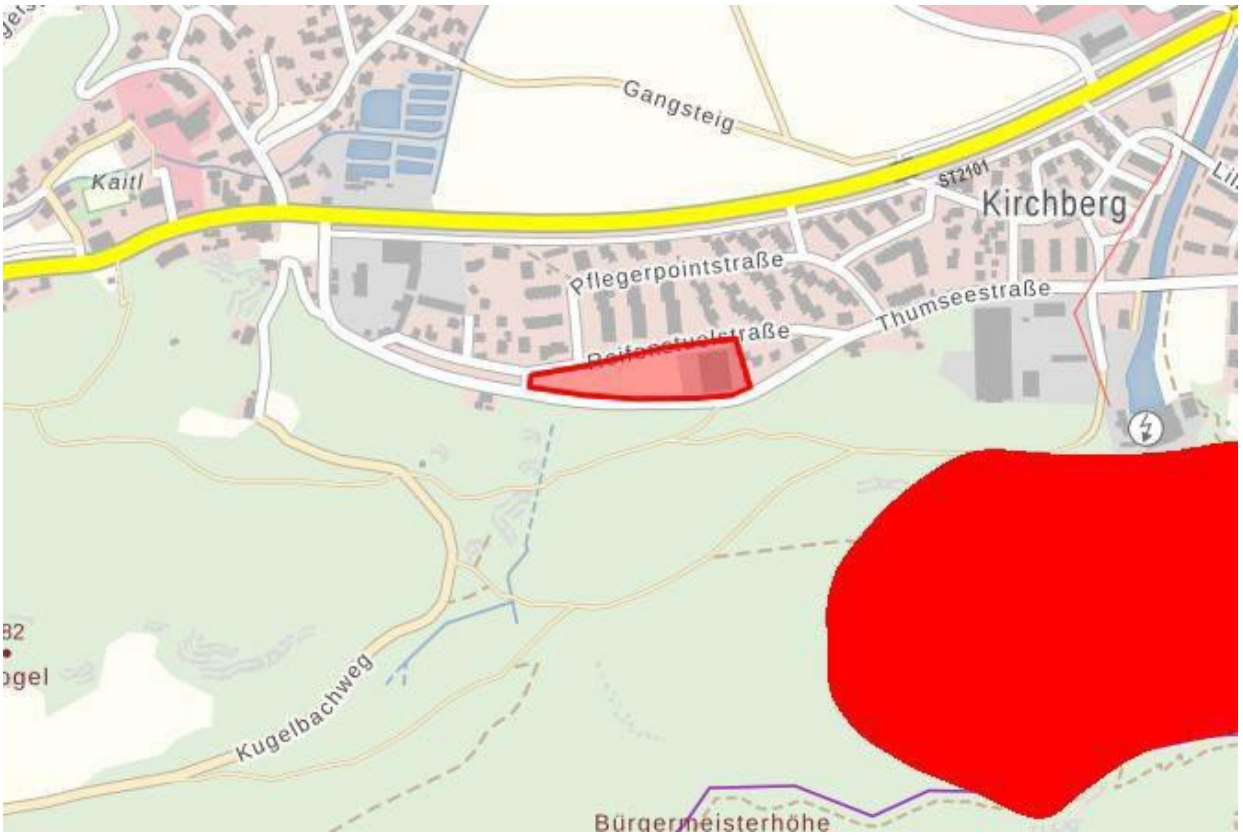


Abbildung 9: Gefahrenhinweisbereich tiefreichende Rutschungen [Quelle: LfU, abgerufen über BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung am 05.08.2019]

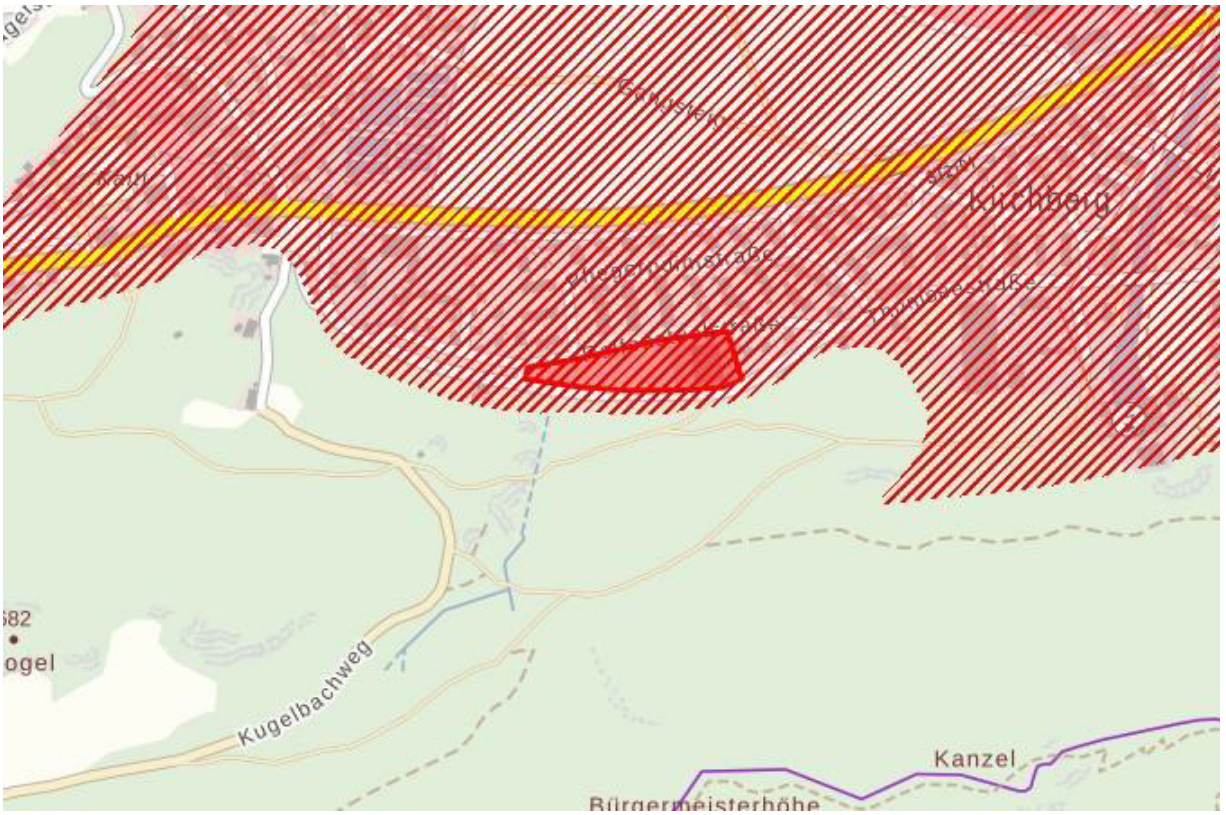


Abbildung 10: Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsbereiche [Quelle: LfU, abgerufen über BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung am 05.08.2019]

Aufgrund dieser deutlichen Beeinflussung durch Georisiken wurde bereits im Rahmen früherer Planungsüberlegungen durch die Intergeo Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft GmbH, mit Stand 07. Februar 2018 ein gutachterlicher Bericht zur Steinschlagbeurteilung erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass am Unterhang, südlich der Thumseestraße ein mittlerer bzw. schwerer Steinschlag hinsichtlich der auftretenden Energien resultieren kann. Durch entsprechende Maßnahmen könne die, auf Basis der bestimmten und angenommenen Grundlagen, ermittelte Steinschlag- bzw. Blockschlaggefahr durch entsprechende Schutzmaßnahmen eingedämmt werden. Das Gutachten verweist dabei auf vorrangige Sicherungsmaß- nahmen, nämlich Primäre Sicherungsmaßnahmen im Ablösebereich (Ankerung, Spritzbeton, Vernetzungen) oder Sicherungsmaßnahmen in der Bewegungsbahn (Steinschlagschutznetz, Steinschlagschutzdamm, Steinschlagschutzzaun). Die Maßnahmen seien auf die anzusetzenden Energien und Sprunghöhen zu dimensionieren. Vor Planung der Maßnahmen wäre auf Grund der ebenso für die Thumseestraße bestehenden Gefahr zu klären, ob gemeinschaftliche Schutzmaßnahmen (Gemeinde und Bauherr) gesetzt werden können. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung (Abstimmungstermin am 20.04.2018) werden durch die Stadt keine großflächigeren Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind daher zur Eindämmung der Gefahr Sicherungsmaß- nahmen auf dem Grundstück vorzusehen. Auf Grundlage der Berechnungen der Intergeo wurden die Maßnahmen anschließend durch Herrn Dr. Kellerbauer im Bericht „Beurteilung der Geogefahren, insbesondere der Steinschlaggefahr und Vorschlag für ein Schutzbauwerk“ vom 08.08.2019 gutachterlich bemessen.

Zur Lösung der Gefährdungslage ist am Südende des Grundstücks ein Steinschlagwall mit einer Höhe von 1,0 m ü. GOK zu errichten. Für den Wall werden im Gutachten weitere Vorgaben gemacht: „Die der Thumseestraße zugewandte Seite sollte möglichst steil ausgebildet werden, um ein Überrollen des Dammes zu verhindern. Dies kann durch einen Steinsatz oder durch eine geotextile Konstruktion nach dem Prinzip der bewehrten Erde erfolgen. Diese hätte gegenüber dem Steinsatz den Vorteil einer weichen, energieabsorbierenden Oberfläche.“

Um die in der gutachterlichen Untersuchung mit dem Geländeprofil 2 in Intergeo, 07.02.2018 für Sprunghöhen von 1,84 m Rechnung zu tragen, wird ein entsprechend dimensionierter Schutzzaun auf dem Erdwall errichtet, um den erforderlichen Schutz für die Wohnbebauung zu gewährleisten.“

Der durchgängige Wall kann im Osten auf einem kurzen Teilstück im Bereich der Tiefgaragenzufahrt unterbrochen werden und hinter dem Zufahrtsbereich wiederaufgenommen werden, um die Freianlagen zu schützen. Aufgrund der kurzen Expositionszeit im Bereich der 2-spurig geplanten Tiefgaragenzu- und Abfahrt ist hier die Gefährdungslage noch gering.

Es ist dabei auch zu bedenken, dass der gesamte Fahrzeug- und Fußgängerverkehr auf der Thumseestraße im Bereich des Bauvorhabens vollkommen ungeschützt stattfindet. Wenn seitens des Straßenbaulastträgers in Zukunft eventuell Schutzmaßnahmen für die Thumseestraße erfolgen, wirken diese auch für die Tiefgarageneinfahrt.

Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Umwelt, Herrn von Poschinger telefonisch durch Herrn Dr. Kellerbauer vorabgestimmt.

Die berechneten Ergebnisse sind durch eine Dokumentation von Stein- und Blockschlägen am Rande des Grundstücks zu verifizieren. Dabei sollten Datum, Lokalität des Steinschlags, Stein- bzw. Blockgröße und Menge festgehalten werden. Auch ein eventueller Zusammenhang mit Witterungsereignissen – Starkregen, Schneerutsche, Frost- Tauwechsel – sollte erfasst werden. Dies sollte von der Hausverwaltung erfolgen. Die Dokumentation kann zusätzlich zu einer Aufschreibung auch durch Digitalfotos erfolgen.
Mit der Dokumentation werden die Häufigkeit und eventuelle örtliche Häufungen von Stein- und Blockschlägen erkannt. Sollten sich bei der Dokumentation von der Modellrechnung abweichende, stärkere Steinschlagereignisse ergeben, so werden eine Ergänzung der Modellrechnung und eine Neubewertung der Gefährdungssituation notwendig. Unter Umständen wären dann die Schutzbauten zu verstärken.

2.9 Überschwemmungsgebiet und wild abfließendes Oberflächenwasser

Für Reischlklamm und Seebach wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein ein Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser berechnet (s. Abbildung 13).

Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund des im Süden der Thumseestraße angrenzenden Steilhangs besonders betroffen von wild abfließendem Oberflächenwasser im Starkregenfall.

Um die Auswirkungen von Überschwemmungsgebiet und wild abfließendem Hochwasser zu untersuchen wurde durch das Ingenieurbüro AquaSoli mit Stand 21.09.2021 ein hydrotechnisches Gutachten erarbeitet (s. Anlage). Dabei wurde auch untersucht, ob durch die geplante Bebauung nachteilige Auswirkungen für Dritte resultieren.

Dabei kommt das Gutachten zusammenfassend zum Ergebnis, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Planung bestimmte Voraussetzungen erfüllen muss, um nachteilige Veränderungen für Dritte auszuschließen. Unter Einhaltung dieser Ausgleichsmaßnahmen kann die Planung so gestaltet werden, dass keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf Dritte entstehen. Dabei fällt die Retentionsraumbilanz positiv aus.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und können dem Kapitel II.3.6 entnommen werden.

3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
Die Stadt Bad Reichenhall ist im LEP 2018 als Oberzentrum eingestuft, umgeben vom Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing bzw. Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Landesentwicklungsprogramm nennt u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft und ungegliederter, bandartiger Siedlungsentwicklung durch Anbindung neuer Siedlungseinheiten an bestehenden Siedlungsstrukturen;
- Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen;

Die Stadt Bad Reichenhall gehört zum Alpengebiet. Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebietes werden durch die Planung nicht berührt.

Regionalplan
Die Stadt Bad Reichenhall ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern zugeordnet. Laut Regionalplan Südostoberbayern sollen für diesen Planungsbereich folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die landschaftliche Schönheit und Vielfalt soll erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden.
- Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des (schienengebundenen) öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.
- Der Abwanderung ist insbesondere im Berchtesgadener Land entgegenzuwirken.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall stellt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Das allgemeine Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Reichenhall und soll daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

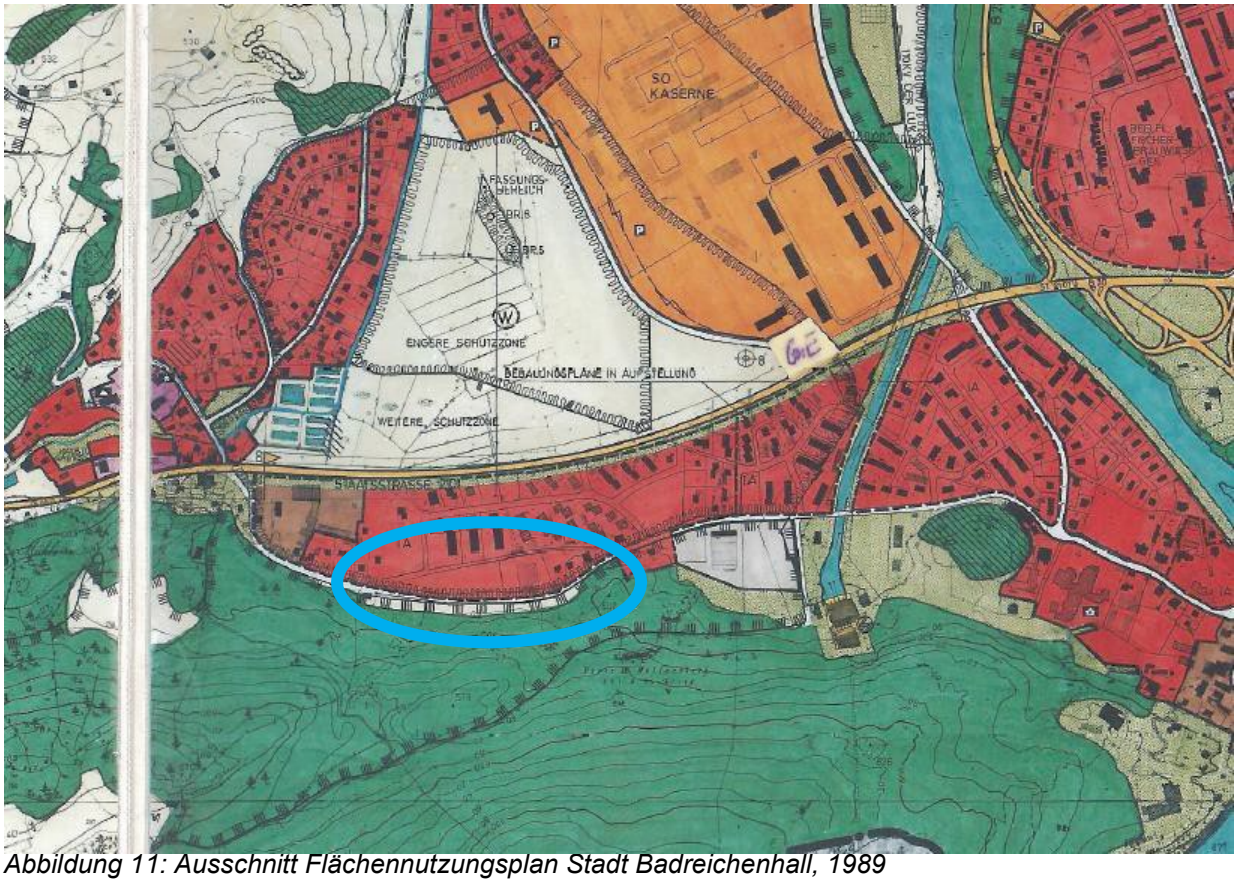


Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Badreichenhall, 1989

3.3 Sonstige Planwerke

Wesentliche städtebauliche Satzungen der Stadt, wie z. B. **Satzung nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen** (v. 15.01.1991), **Sanierungsgebiet** Stadtmitte (Satzung v. 23.09.2004) gelten nicht im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes. Die **Örtliche Bauvorschrift** der Stadt Bad Reichenhall (v. 15.09.1992) gilt für das gesamte Stadtgebiet. Der Geltungsbereich liegt in der Zone IV der Satzung.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches existieren nicht.
Nördlich der Reifenstuelstraße wurde 2008 das Quartier bis zur Staatsstraße im Norden durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reifenstuelstraße“ überplant. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde nie abgeschlossen, der Bebauungsplan hat keine Rechtskraft erlangt.

4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Mit Beschluss vom 10.02.2009 hat der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Reifenstuelstraße mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen (s. Abbildung 6). Vom 23.09.2009 bis 22.10.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Vom 07.04.2010 bis 06.05.2010 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Anschließend wurde das Verfahren nicht weitergeführt und 2019 eingestellt.

In der Bauleitplanung war die Festsetzung eines Mischgebietes unter Einbeziehung der gewerblichen Nutzung auf der ehemaligen Fl. Nr. 173 (Bauparzelle Nr. 6 im Planentwurf) vorgesehen.

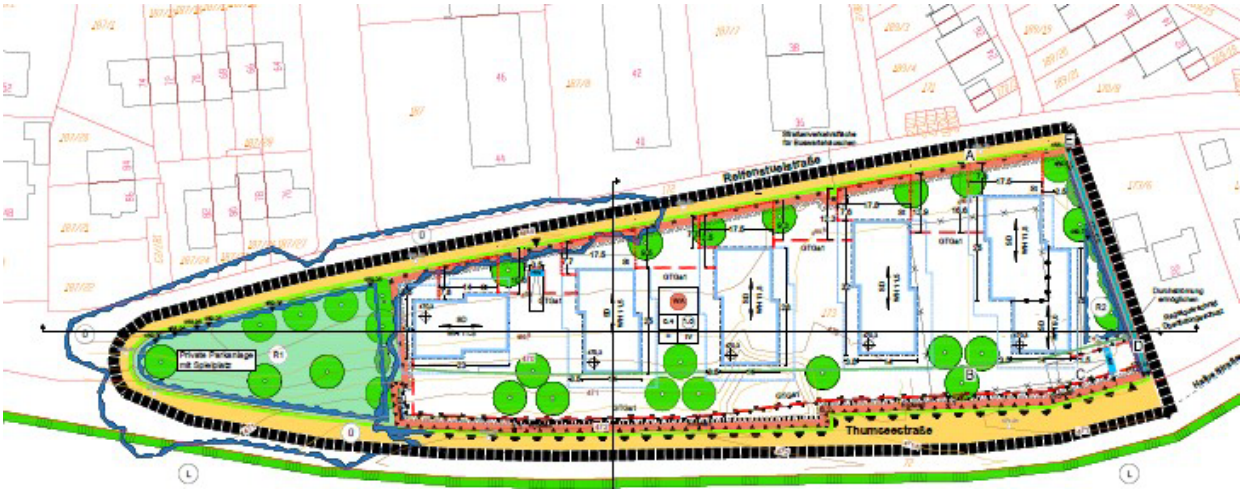
Konzept
Für den Geltungsbereich liegt nun eine andere Planungsabsicht vor: Planungsziel für den gesamten Geltungsbereich ist die Verwirklichung von Wohnbebauung. Der gewerbliche Bestand soll rückgebaut und in die Wohnentwicklung einbezogen werden. Künftig ist keine gewerbliche Nutzung geplant, sodass von der Festsetzung eines Mischgebietes abgesehen wird und das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden soll.

Damit soll auf die Belange des Wohnungsmarktes eingegangen werden und u. a. mietpreisgebundener Wohnraum geschaffen werden.
Gemäß Statistik kommunal für Bad Reichenhall (2021) sind 600 Empfänger nach dem SGB IX und XII in der Stadt lebend.
Wohnberechtigungsscheine sind in den letzten drei Jahren durchschnittlich 75 Anträge eingereicht und bewilligt worden. Ob es dabei um eine Überschneidung mit den 600 Personen gibt, kann in einer groben Analyse nicht nachvollzogen werden.
Die Varianten sind vielfältig bzgl. der Abschätzung, ob mit dem Wohnberechtigungsschein auch tatsächlich eine Sozialwohnung gemietet werden konnte. Sollte das nicht gelungen sein, gilt der Wohnberechtigungsschein ein Jahr, andernfalls solange, wie das Mietverhältnis in einer Sozialraumwohnung besteht.

Die Sozialraumanalyse des Dr. Tekles, Stand März 2021 prognostiziert einen Bedarf an Sozialwohnraum in den nächsten 5 Jahren von 100 Wohnungen (Annahmen).

In dieser Sozialraumanalyse wird auch ein Bedarf an nicht-mietpreisgebundenem Wohnraum prognostiziert. Es wird von einem jährlichen Bedarf von 70 bis 80 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

Aus diesem Grund erfolgt die Einleitung des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 100 Wohneinheiten ermöglicht werden. Davon sollen 20% bzw. 20 Wohnungen in mietpreisgebundener Weise errichtet werden.



Bebauungskonzept des Bebauungsplans Thumseestraße / Reifenstuelstraße

Mit der Stadtverwaltung Bad Reichenhall fanden erste Abstimmung im April 2018 statt. Der städtebauliche Entwurf wurde seitdem aber überarbeitet. Der neue städtebauliche Entwurf wurde erstmals in der geschlossenen Sitzung des Stadtrates vom 14. Mai 2019 vorgestellt. Darüber hinaus fand eine Vorstellung des Projektes in den einzelnen Fraktionen des Stadtrates statt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei so gewählt, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks trotz der gegebenen Restriktionen (Hochwasser, Georisiken) möglich ist und eine vergleichsweise hohe Anzahl von Wohnungen geschaffen werden kann. Gleichzeitig soll der Entwurf sich in das vorhandene städtebauliche Gefüge einbinden lassen und nicht als Fremdkörper erscheinen.

Im Osten wird auf die kleinteiligere Bebauung durch Baugrenzen reagiert, die einen Gebäudeversatz zulassen und damit die klare Struktur auflockern.

Zur Bestandsbebauung auf Fl. Nr. 173/6 erfolgt eine Abstufung der Wandhöhe um 2,5 m (= ein Geschoss), um einen Übergang zur Einzelhausstruktur zu erzeugen.
Im Rahmen weiterer Planungsüberlegungen wurde geprüft, ob in diesem Bereich eine weitere Abstufung der Baukörperhöhen oder eine weitere Aufteilung der Baugrenzen zur Vermittlung erforderlich ist. Dabei wurde jedoch der Schluss gezogen, dass die lockere Einzelhausbebauung im Osten nicht den Anforderungen an eine flächensparende, zukunftsgerichtete Wohnraumschaffung genügt, sodass nur ein Mindestmaß an städtebaulicher Vermittlung umgesetzt werden soll. Es überwiegt das Ziel der Schaffung von Wohnraum – auch da gesunde Wohnverhältnisse durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gewahrt bleiben.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Das städtebauliche Ziel ist die Abrundung des Ortsteils Kirchholz am westlichen Rand. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, für die grundsätzliche Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum auf dem Grundstück unter Einbeziehung der vormals gewerblich genutzten Teilfläche im Osten. Ein Anteil des Wohnraumes soll einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten zu Gute kommen.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde folgender, wesentlicher Planinhalt festgesetzt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Ermöglichung eines Gebietes, das „vorwiegend dem Wohnen“ dient und damit geeignet ist, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen; aus diesem Grund auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO)
- Ermöglichung großflächiger Tiefgaragen durch Festsetzung einer GRZ, die die empfohlenen Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht überschreitet;
- Baufenster, die nur sehr geringe Spielräume bereitstellen um die städtebauliche Planung zu fixieren und auf die hohe GRZ zu reagieren;
- Freihalten von überschwemmungsgefährdeten Teilflächen sowie Festsetzungen zum Schutz vor Gefahren aus dem Niederschlagswasserabfluss;
- Festsetzungen zum Schutz vor Georisiken (Erdwall);
- Ermöglichung der Einfahrten in das Grundstück von Reifenstuel- und Thumseestraße zur Trennung der Verkehre;
- Eingrünung des Wohngebietes, v. a. nach Westen und Osten, sowie Gliederung des Straßenraumes im Norden mit einzelnen Bäumen.
- Mietpreisgebundener Wohnraum soll auf der Fläche mit der Bezeichnung A-B-C-D-E-A geschaffen werden.

Von der Planung ist Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) mittelbar auf den Flur-Nrn. 174/0, 1082/0 und 69/0 betroffen. Diese Flur-Nrn. befinden sich südlich angrenzend zum geplanten Geltungsbereich. Auf den Flur-Nr. 1082/0 und 69/0 befindet sich Schutzwald i. S. d. Art. 10 BayWaldG. Der Schutzwald auf Flur-Nr. 1082/0 befindet sich im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten (BaySF) und bestockt den Steilhang in Richtung „Bürgermeister Höhe“. Er besteht überwiegend aus etwa 50 bis 70-jährigen Fichten, Tannen, Linden, Bergahorne, Ulmen und Eschen. Da der Abstand zwischen Baugebietsgrenze und Schutzwald teilweise weniger als eine Baumlänge beträgt, kann eine Gefahr durch Windwurf bzw. Schneebruch nicht ausgeschlossen werden, zumal ein hoher Fichtenanteil gegeben ist. Die Gefährdungslage wurde durch die Planung soweit möglich reduziert. Die Baumfallzone von 25 m wurde für Baugrenzen eingehalten – insbesondere im Westen war hierfür eine Drehung des Baukörpers erforderlich.

2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.1.1989 stellt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Das allgemeine Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Reichenhall und soll daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist das Entwicklungsgebot geregelt. Mit dem Entwicklungsgebot bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt an den Darstellungen des Flächennutzungsplans gebunden. Dabei bietet der Charakter des Flächennutzungsplans einen Entwicklungsspielraum bei der konkretisierenden Planung auf der Ebene des Bebauungsplans. Da der Flächennutzungsplan (siehe oben) keine Darstellungen zum Nutzungsmaß macht, sind insofern nur die Darstellungen zur Nutzungsart von Belang bzgl. der Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.
Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist die Art der Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil dieser ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet darstellt.

Grundsätzlich sollen aus Darstellungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan keine Grünflächen entwickelt werden. Mit der geplanten Festsetzung einer Grünfläche (private Parkanlage ~~mit Spielplatz und Hochwasserschutz~~) in der Größe von ca. 1.500 Quadratmetern liegt eine Abweichung zur Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans vor. Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Welche Abweichung vom Flächennutzungsplan in diesem Sinne den Grad eines Widerspruchs erreicht, lässt sich nicht generell, sondern nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls entscheiden. Regelmäßig wird jedoch zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Konzeption eines Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander gehören.

So kann in einem Bebauungsplan eine im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche eine kleinere Grünfläche eingestreut werden. Dabei ist es von Belang, wenn sich die Abweichung in einer Größenordnung bewegt, die nur Bruchteile der gesamten für den Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche einnehmen. Dies vorausgeschickt, kann abschließend festgestellt werden, dass die vorliegende Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall entwickelt wird und dessen Zielvorgaben entspricht.

Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – hat im Beteiligungsverfahren die Vereinbarkeit der Ziele des Bebauungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung unter der Voraussetzung, dass die unteren Umweltbehörden (Naturschutz, Immissionsschutz) beteiligt werden, festgestellt.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des §§ 13 a, 13 b BauGB für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor (siehe unten Punkt IV.) Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.
Wie bereits dargestellt, wäre eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unabhängig von der Verfahrenswahl möglich. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Zudem dient die private Parkanlage dem Hochwasserschutz.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das WA dient „vorwiegend dem Wohnen“ und ist damit geeignet, die städtebaulichen Ziele zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum umzusetzen.

Vom Nutzungskatalog der BauNVO werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) generell ausgeschlossen. Diese tragen nicht zur gewünschten Schaffung von Wohnraum bei und können aufgrund ihres Störgrades und teilweise hohen Verkehrsintensität das Wohnumfeld beeinträchtigen.
Um den Geltungsbereich in erster Linie für die Entwicklung von Wohnraum vorzuhalten, werden Räume

für freie Berufe gem. § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

In der Fläche, die im zeichnerischen Teil mit A-B-C-D-E-A abgegrenzt ist, dürfen nur solche Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit wird das Planungsziel Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu schaffen unterstützt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl von Vollgeschossen und die maximale Wandhöhe (WH).
Als Maßstab für die Bebauung wird der Geschosswohnungsbau nördlich der Reifenstuelstraße herangezogen. Die im Geltungsbereich festgesetzte Wandhöhe steigt von der vorhandenen Bebauung in Richtung Berghang im Süden nochmals maßvoll an. Auch die zugehörigen Bezugspunkte für die Wandhöhe steigen nochmals an im Vergleich zu den vorhandenen Mehrfamilienhäusern. Dies trifft auch auf die maximale Anzahl der Vollgeschosse zu, die mit vier Geschossen um ein Geschoss ansteigt.
Die Baugrenzen für die geplanten Gebäude sind dabei so festgelegt, dass die langgestreckten, schmalen Baukörper nördlich der Reifenstuelstraße näherungsweise umgesetzt werden können. Dabei sind die geplanten Gebäude „auf Lücke“ angeordnet, um sowohl für die Bestandsbebauung als auch für die geplanten Baukörper Durchblicke in Nord-Süd-Richtung zu ermöglichen und den Sozialabstand trotz Einhaltung der Abstandsflächen zu erhöhen. Damit einher geht die Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität.

Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig bis zu einem Wert von max. 0,7. Die Kappungsgrenze von 0,8 des § 19 Abs. 4 BauNVO wird aufrechterhalten.
Städtebaulich erforderlich ist dies, damit neben den Baukörpern noch großflächige Tiefgaragen zur verträglichen Anordnung des ruhenden Verkehrs umgesetzt werden können.
Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass die Wohnqualität sichergestellt wird, da ausreichende Erholungs- und Grünflächen auf der Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches verwirklicht werden können. Bei voller Ausnutzung des Grundstücks, ohne einschränkende Grünfläche wäre eine GRZ von 0,4 zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ausreichend. Auch die Einhaltung der städtischen Abstandsflächen, die einhergeht mit einer ausreichenden Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand, wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Die festgesetzte Grünfläche in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzungen ist als Maßnahme zu bewerten, die nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Die großflächigen Tiefgaragen sind überdies städtebaulich nicht wirksam und können zudem zur Schaffung von hohen Freiraumqualitäten begrünt werden.

Planzeichnung	
Fläche WA (= Bauland)	8.638 m²
Baugrenzen	2.106 m²
Baugrenzen für Terrassen	1.380 m²
Fläche für TGa außerhalb Baugrenzen	3.793 m²
Flächen für Stellplätze	740 m²
Berechnete Größen nach Festsetzungen	
Überbaubare Flächen für Hauptanlagen	8.638 m² x 0,4 = 3.455 m²
Gesamt überbaubare Flächen (einschließlich Überschrei- tung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	8.638 m² x 0,7 = 6.047 m²
Geschossfläche	8.638 m² x 1,0 = 8.638 m²

Die gesamten, überbaubaren Grundstücksflächen (Baulandflächen) belaufen sich auf 3.486 m². Im Zusammenspiel mit dem Bauland lassen die Baugrenzen damit eine GRZ von 0,40 zu – was der Festsetzung entspricht.

Die Baufenster lassen nur eine Grundfläche Hauptbaukörper von 2.106 m² zu, was verdeutlicht, dass die GRZ-Festsetzung v. a. auf Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, einschließlich Tiefgaragen, abspielt.

Für die reinen Gebäude (bei Vollausnutzung der Baufenster und Berücksichtigung der Grünfläche) – ohne Terrassen, Balkone, Nebenanlagen usw. wäre eine GRZ von 0,3 ausreichend.

Die GFZ bleibt mit 1,0 hinter den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO zurück. Die GFZ eine maximale Geschossfläche von 8.638 m².
Um die Errichtung von Tiefgaragen, die städtebaulich gewünscht sind, zu fördern, sind diese nicht auf die maximale Anzahl von Vollgeschossen anzurechnen.

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan grundsätzlich zugrunde gelegt wurde erfordert eine GRZ I von ca. 0,32. Die GFZ beträgt beim vorgestellten Entwurf ca. 0,95. Damit lassen die Festsetzungen noch einen geringfügigen Spielraum.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über **Baugrenzen** definiert. Da die Anordnung der Baugrenzen städtebaulich einhergeht mit der festgesetzten Wandhöhe ist die Erläuterung der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung dem Kapitel 3.2 zu entnehmen. Die Baugrenzen dürfen für Balkone überschritten werden.

Für die Errichtung von Terrassen ist eine gesonderte Baugrenze festgesetzt. Damit soll der Hauptbaukörper weitgehend festgelegt werden, ohne aber die erforderliche Nutzung der Außenwohnbereiche zu beschneiden.

Im Westen des Geltungsbereiches wird die Bebaubarkeit durch Festsetzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz deutlich eingeschränkt. Dieser Bereich ist durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein als Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser errechnet worden.

Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen soll der „Verhüttelung“ im Straßenraum entgegengewirkt werden. Aufgrund des relativ hohen Maßes der baulichen Nutzung wird diese Einschränkung der eigentumsrechtlichen Ausnutzung des Grundstücks für vertretbar eingeschätzt. Über die Baugrenzen hinaus ist noch die Errichtung von Tiefgaragen zulässig (unter Einhaltung der max. GRZ).

Die jetzt festgesetzte Fläche für **Tiefgaragen** hat eine Größe von 3.793 m² (außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO). Die Maximalfläche der Tiefgarage ist mit 3.000 m² festgesetzt. Die Fläche für Tiefgaragen kann also nicht ausgenutzt werden. Die Festsetzung zeigt einen Spielraum hinsichtlich der Situierung der späteren Tiefgarage auf.
Eine konkrete Planung der Tiefgaragen liegt noch nicht vor, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die erforderliche Flächengröße der Tiefgarage kann im Angebotsbebauungsplan nur abgeschätzt werden. Näherungsweise wird von der Schaffung von ca. 100 Wohnungen ausgegangen. Nach städtischer Stellplatzsatzung wären somit rund 100 Stellplätze erforderlich. Um hier noch kleinere Spielräume in der Anzahl der Wohnungen zu erhalten, wurde die Obergrenze der Stellplatzzahl mit 110 festgelegt.

Ein Stellplatz liegt bei mind. 12,5 m². Einschließlich Fahrgassen, Rampen usw. wird ein Stellplatz nach „Faustformel“ überschlägig mit 25 m² angesetzt (Hinweis: je nach Ausformung der Rampen kann diese Fläche aber auch ohne weiteres auf 30 m² / Stellplatz ansteigen). Die überschlägig angesetzten Stellplätze erfordern daher mindestens 2.750 m² Fläche. Diese lässt der Bebauungsplan zu. Die festgesetzte Fläche überschreitet den Mindestbedarf, um sicherzustellen, dass die Tiefgarage lagemäßig noch variabel geplant werden kann.

Flächen für **Stellplätze** außerhalb der Baugrenzen wurden verortet und sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (und innerhalb der Baugrenzen). Alle Stellplätze, die für Besucher nach städtischer Stellplatzsatzung erforderlich sind, können aufgrund der Steinschlaggefahr nur im Bereich der Reifenstuelstraße angeordnet werden, sodass keine Unterbrechung des Erdwalls erfolgen muss.
Vorgesehen ist es jedem Haus oberirdische Besucherstellplatzflächen zuzuweisen. Die Flächen liegen zwischen 115 m² und 160 m². Die gesamten Stellplatzflächen liegen bei 740 m².

In Bauleitplänen muss eine Berücksichtigung einer Mindestzahl an erforderlichen Stellplätzen erfolgen. Dies ist hier erfolgt. Es ergibt sich keine Herstellungspflicht für Gemeinschaftsanlagen aus der Festsetzung eines Bebauungsplans. Die Festsetzungen sollten möglichst auch für die sich wandelnden Bedürfnisse und Vorstellungen einen Entwicklungsspielraum offenlassen, der auch nach der Erstellung der Gebäude eine maßvolle Veränderung und Ergänzung der Anlagen erlaubt. Eine Flächenbevorratung kann

ausgeschlossen werden, da § 12 Abs. 2 BauNVO für Wohngebiete regelt, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Mit den festgesetzten Flächen, in denen Tiefgaragen bzw. Stellplätze zulässig sind, soll sichergestellt werden, dass eine Umsetzbarkeit gegeben ist, wenn die Planung vorliegt. Damit muss zum jetzigen Zeitpunkt, bei dem keine konkrete Planung vorliegt eine gewisse Freiheit im Angebotsbebauungsplan zugestanden werden.

Um dem Charakter der umliegenden Bebauung zu entsprechen wird eine offene Bauweise mit der Einhaltung seitlicher Grenzabstände festgesetzt.

Für die seitlichen Grenzabstände ist die Einhaltung der städtischen Abstandsflächen angeordnet (Satzung der Stadt Bad Reichenhall über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe v. 21.01.2021). Damit ist bereits sichergestellt, dass die Planumsetzung nicht zur Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand führt.

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist so entwickelt, dass dieser sowohl nach Außen als auch nach Innen die städtischen Abstandsflächen einhält.

3.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan festgesetzt ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück im Süden. So kann die Durchgängigkeit des, für den Schutz vor Georisiken erforderlichen Erdwalles sichergestellt werden. Im Südosten befindet sich demnach nur noch die Einfahrt zur Tiefgarage, die planerisch verortet wurde. Auch im Norden ist nur die Tiefgaragenzufahrt für die westliche Tiefgarage festgelegt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung und daher nicht zum Erhalt festgesetzt.

Um eine Ein- und Durchgrünung sicherzustellen sind Neupflanzungen festgesetzt. Der Schwerpunkt liegt dabei am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches. Zusätzlich sind Pflanzungen an der Reifenstuelstraße sowie im Zentralbereich des Baugebietes vorgesehen.

Zur Verringerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen sowie zur Vermeidung innerstädtischer Aufheizungseffekte sind die Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten sowie freistehende Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

Zur Förderung der Biodiversität insbesondere Insekten wird festgesetzt, dass die Flächen des Erdwalles und der Grünfläche extensiv zu pflegen sind.

Mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage werden die festgesetzten Pflanzungen ermöglicht.

3.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses / Hochwasser

Um nachteilige Veränderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht für Dritte auszuschließen, sind gemäß hydrotechnischem Gutachten, AquaSoli Ingenieurbüro v. 21.09.2021 (s. Anlage), wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Beeinflussung des Überschwemmungsgebietes war es erforderlich den Steinschlagwall nach Norden abzuknicken und aus dem Überschwemmungsgebiet herauszulegen. Dadurch treten nur geringe Auswirkungen auf die Abflusssituation auf. So erhöhen sich in diesem Bereich auf der Thumseestraße die maximalen Wasserspiegellagen im Vergleich zum Bestand lokal um ca. 0,01 – 0,03 m. Gebäude sind davon nicht betroffen. Gleichzeitig treten reduzierte Wasserspiegellagen an den benachbarten Gebäuden auf. Gesonderte Ausgleichsmaß- nahmen sind nach Verschwenkung des Steinschlagwalles nicht mehrerforderlich.

Um Beeinträchtigungen Dritter auch im Starkregenfall zu vermeiden, sind eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung einer Retentionsmulde auf der Grünfläche im Westen unter genauer Einhaltung der festgelegten Höhenlage der Überströmkante sowie des festgelegten Volumens

- Anlage einer Retentionsmulde im östlichen Planungsgebiet unter genauer Einhaltung der festgelegten Höhenlage der Überströmkante sowie des festgelegten Volumens; um die Mulde zu aktivieren ist der Steinschlagwall in diesem Bereich gemäß der Vorgaben durchströmbar auszubilden. Hierfür ist der Einbau eines Rechteckdurchlasses vorgesehen.
- An der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 173/6 und anschließend an die Retentionsmulde ist eine Kombination aus begrünter Mulde und Sockelmauer zu errichten, die den Wasserabfluss lenkt. Auch hier ist auf die genaue Einhaltung der festgelegten Höhenlagen zu achten.
- Verwendung eines automatischen verschließenden Hochwasserschotts für die Tiefgaragenabfahrten

Im Starkregenfall halten sich die Auswirkungen an der Westseite des Projektgebiets auf die Abflusssituation in einem ähnlichen Maß wie die in der Gewässerbetrachtung. Durch die Mauer- Mulden-Kombination an der Ostseite können auch hier Verschlechterungen an der Ostseite auf Flächen Dritter vermieden werden.
Unterstrom der Maßnahmen wird die Abflusssituation durch die Retentionsmaßnahmen an einigen Gebäuden verbessert.

Die Tiefgaragenabfahrten müssen geschützt werden, da hier im Überflutungsfall eine Gefahr für Leib und Leben besteht, vor allem da in einem Starkregenfall keine Vorwarnzeit gegeben ist. Ein automatisch verschließender Hochwasserschott erbringt hier die erforderliche Sicherheit.

Mit den vorgestellten Maßnahmen stellen sich unter der Berücksichtigung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sowohl im Betrachtungsfall „Überschwemmungsgebiet“ als auch
„Starkregen“ eine positive Retentionsraumbilanz ein.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Die Dachform wird analog der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt (Satteldach, Dachneigung 18- 24°). Für Tiefgaragenüberdachungen wird abweichend ein begrüntes Flach-, Pult-, oder Satteldach zugelassen werden.

Der Ausschluss aufgeständerter Solar- und Photovoltaikmodule dient der Bewahrung des Stadtbildes.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung tragen zur Beibehaltung der Grund- wasserneubildungsrate und zum Grundwasserschutz bei.

Zum Schutz vor Steinschlag ist im Süden des Geltungsbereiches ein Erdwall mit einer Höhe von 1,0 m vorzusehen. Dieser ist zu begrünen. Die baulichen Vorgaben des Erdwalles sind aus dem Gutachten Dr. Kellerbauer entnommen.

Sowohl die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Überflutungen als auch die Maßnahmen zum Schutz vor Georisiken sind sicherheitsrelevant und daher vor Nutzungsaufnahme umzusetzen.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Im Süden angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 00385.01 „Thumsee“.


Kaitl
ST2101
Kirchberg
Lilienstraße
Pflegerpointstraße
Thumseestraße
Reifenstuelstraße

Abbildung 12: Landschaftsschutzgebiet "Thumsee" (grüne Punktsignatur); Quelle: BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 06.08.2019

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes resultiert nicht.

Überschwemmungsgebiet

Für Reischlklamm und Seebach wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein ein Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser berechnet. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nachrichtlich übernommen.

Für das Überschwemmungsgebiet ist festgesetzt, dass keine Baukörper errichtet werden dürfen (Grünfläche, ~~Spielplatz~~ private Parkanlage~~~~).



Abbildung 13: Auszug Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ100 Seebach und *Reischlklammbach, Wasserwirtschaftsamt Traunstein v. 12.02.2018*

Georisiken

In den Gefahrenhinweiskarten für alpine Naturgefahren gibt es für den Geltungsbereich und sein Umfeld eine Reihe von Eintragungen – insbesondere die Steinschlaggefahr führt dazu, dass das allgemeine Wohngebiet nur bebaubar ist, wenn besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Georisiken) umgesetzt werden.

Weitere Ausführungen sind dem Kapitel I.2.8 zu entnehmen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine **FFH- oder Vogelschutzgebiete**. Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

Umweltbezogene **Auswirkungen auf den Menschen** (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) können insbesondere Entstehen durch:

- die Gefährdung durch Hochwasser;
- die Gefährdung durch Georisiken;
- Lärmimmissionen.

Im Bebauungsplan wurden das Überschwemmungsgebiet von Reischlklamm und Seebach von Bebauung freigehalten. In diesem Bereich ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Das WWA Traunstein hat hier Überschwemmungstiefen von bis zu 0,5 m errechnet. Es wird davon ausgegangen, dass die Überschwemmung hier in erster Linie durch einen Rückstau aus der Einmündung des Reischlklammbachs in den Seebach resultiert. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Reischlklammbach verrohrt (im Bereich der Grünfläche). Damit würde ein Anstieg des Hochwassers im Geltungsbereich nur langsam erfolgen und erst, wenn weiter nördlich liegende Bereiche bereits überschwemmt sind. Damit wäre ein gewisser Warneffekt verbunden. Die Gefährdung für Leib und Leben von Menschen im Bereich der Grünfläche wird somit als eher gering eingestuft. Um auszuschließen, dass die Bebauung Beeinträchtigungen von Anliegern im Hochwasserfall auslöst, wurde die Planung hydrotechnisch begutachtet. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden, können Beeinträchtigungen von Leib und Leben bzw. Sachschäden im Plangebiet und Außerhalb ausgeschlossen werden.

Eine weitere potentielle Gefährdung kann durch wild abfließendes Niederschlagswasser im Starkregenfall entstehen. Auch diese Situation wurde gutachterlich untersucht. Um Beeinträchtigungen von Leib und Leben bzw. Sachschäden im Plangebiet und Außerhalb auszuschließen wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen in die Festsetzungen durch Text aufgenommen.

Durch die festgesetzten Schutzmaßnahmen gegen Steinschlag (Erdwall) wird auch das Risiko einer Gefährdung durch Georisiken weitgehend ausgeschlossen. Die festgesetzten Maßnahmen fußen auf gutachterlichen Untersuchungen.

Durch das festgesetzte allgemeine Wohngebiet gehen aus dem Geltungsbereich keine Emissionen aus. Der durch die Wohnnutzung entstehende Verkehrslärm ist als sozialadäquat zu beurteilen. Die Verkehrszunahme wurde schalltechnisch gutachterlich untersucht. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrslärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr um maximal 3 dB(A) zunehmen und die Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches liegt ebenfalls Wohnnutzung vor. Einwirkender Gewerbelärm oder Lärm aus Sportanlagen liegt damit nicht vor.

Verkehrszahlen für Thumseestraße und Reifenstuelstraße liegen auf Basis der gutachterlichen Untersuchung der Verkehrsplaner GmbH vom 09.03.2022 vor. Die daraus errechnete Verkehrsprognose erwartet durch die durch den Bebauungsplan mögliche Bebauung einen zusätzlichen Verkehr von 512 Pkw/Tag, davon 256 Kfz als Quellverkehr und 256 als Zielverkehr. Die Staatsstraße 2101, als nächste überörtliche Straße mit höherer Verkehrsbelastung liegt im Norden in einer Entfernung von ca. 165 m.

Auf Grundlage der ermittelten und prognostizierten Verkehrsmengen wurde durch das Gutachten der noise.business vom 16.03.2022 ermittelt, dass zu Tag- und Nachtzeiten die Orientierungswerte der für die Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005 von 54 db(A) tags und 45 db(A) nachts eingehalten werden. Demnach sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

Kultur- und Sachgüter: Baudenkmäler im näheren Umfeld sind im Bereich des Kraftwerks mit zugehörigen Kanalanlagen usw. im Osten des Geltungsbereiches verzeichnet (Entfernung Luftlinie ca. 475 m). Im Westen in einer Entfernung von ca. 275 m befinden sich die Gebäude zum Brunnwärterhaus der ehemaligen Soleleitung.

Im Süden des Geltungsbereiches im Bereich des Berghanges liegt das Bodendenkmal eines Burgstalls des hohen Mittelalters in einer Entfernung von ca. 80 m. Umweltbezogene Auswirkungen auf diese sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Geplant ist ein Wohngebiet. Damit trägt bereits die Art der baulichen Nutzung zur **Vermeidung von Emissionen** bei.
Abfälle werden der üblichen Versorgungskette der Stadt zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermischen verwertet. Zusätzlich werden Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdosen, usw. („Gelber Sack“) ebenfalls über ein Abholsystem dem Recyclingkreislauf zugeführt. Sonst übliche Abfälle, wie Papier, Biomüll, Glas ist im Bringsystem an den vorhandenen Wertstoffsammelstellen abzugeben. Die nächste Sammelstelle für Altglas befindet sich im Bereich Kirchberger Ring im Osten (Entfernung Luftlinie ca. 750 m). Der Wertstoffhof befindet sich in der Loferer Straße beim Festplatz (Entfernung Luftlinie ca. 2 km).

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu. Im allgemeinen Wohngebiet sind energieintensive Gewerbe- oder Industriebetriebe nicht zulässig. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

Landschaftspläne oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor. Das, durch das Wasserwirtschaftsamt berechnete Überschwemmungsgebiet von Seebach und Reischlklamm ist in der Planung berücksichtigt und freigehalten. Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss resultieren demnach nicht.

Relevante **Wechselwirkungen** resultieren in erster Linie aus dem Zusammenspiel aus Geologie (Georisiken) sowie Wasser (Überschwemmungsgebiet, wild abfließendes Oberflächenwasser) und dem Schutzgut Mensch. Gefahren für den Menschen konnten mit geeigneten Festsetzungen weitgehend reduziert werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zulässige Nutzungen sind: Wohngebäude sowie (untergeordnet) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Aufgrund der zulässigen Nutzungen und der zulässigen Grundfläche ist es ausgeschlossen, dass durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der UVP- Pflicht unterliegt (gemäß Anlage 1 UVPG).
Durch die Bauleitplanung wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der UVP- Pflicht unterliegt.

Durch die Möglichkeit der Anwendung des § 13a BauGB stellt § 1a Abs. 3 Satz 6 fest, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, da vor der planerischen Entscheidung die Eingriffe zulässig waren. Im vorliegenden Fall trifft dies auf die noch bebaute Gewerbegebäudefläche von 4.056 m² zu. Die derzeit noch nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich sind durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland einzustufen. Damit sind Bauflächen in der Bauleitplanung vorbereitet. Entsprechend den Ausführungen zur Verfahrenswahl kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung vorbereitet und somit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen wird. Auch das städtebauliche Konzept baut auf diese Grundüberlegung auf, den Boden durch stark abgegrenzte Flächen, die überbaut werden können, die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eine Flächenbilanz ist dennoch erforderlich. Das Plangebiet besitzt aufgrund des Baubestandes bereits einen hohen Versiegelungsgrad.

Nutzung	versiegelte Fläche
Betriebsgebäude	1.286 m²
Lagergebäude Hackschnitzel	183 m²
Betriebsfläche (Asphalt)	816 m²
Betriebsfläche (Kies)	1.771 m²
Summe:	**4.056 m²**

Bei einer Baulandfläche von 8.638 m² entspricht dies einem Anteil von ca. 46 %. Mit der Planumsetzung können einschließlich der Überschreitung für Tiefgaragen **max. 6.047 m² versiegelt** werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine **Mehrversiegelung von max. 1.991 m²**. Diese Versiegelung erfolgt auf Flächen von naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung. Zur Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Konzentration der Bebauung auf den Ostteil des Geltungsbereiches.
- Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches mit Bäumen und Sträuchern.
- Festsetzung einer 1.500 m² großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage ~~mit Spiel- platz.~~

2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN

Bedarf an sozialer Infrastruktur
Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Geschossfläche von ca. 8.640 m² ermöglicht. Daraus errechnet sich eine genäherte Wohnfläche von (8.640 m² x 0,8 =) 6.912 m². Eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m² ergibt ein Potential von ca. 100 Wohnungen, die bei Umsetzung des Bebauungsplanes neu entstehen können.

Gemäß Statistik kommunal 2021 gab es 2020 in der Stadt Bad Reichenhall 10.556 Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bei einer Einwohnerzahl von 18.530 Einwohnern errechnet sich in Bad Reichenhall ein Wert von 1,76 Einwohnern / Wohnung. Damit kann durch die Planumsetzung ein Zuwachs von genähert 176 Einwohnern erfolgen.

Grundschulplätze:
2020 lag der Anteil der 6 – 15-Jährigen in Bad Reichenhall gemäß Statistik kommunal 2018 bei 6,8 %. Das grundschulfähige Alter reicht nur von 6 bis 10 Jahre, sodass näherungsweise von einem Anteil von 5 % an grundschulpflichtigen Bewohnern ausgegangen wird. Es ergibt sich ein maximaler Bedarf von ca. 9 Grundschulplätzen durch die Planumsetzung.

Gemäß BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung (abgerufen am 6.8.2019) gehört der Geltungsbereich zum Grundschulsprengel Karlstein. Die Grundschule befindet sich in einer Entfernung von Luftlinie 500 m im Ortsteil Karlstein. 2018 hatte die Grundschule Karl- stein 87 Schüler aufgeteilt auf jeweils eine Klasse der Jahrgangsstufen 1 bis 4 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Unterricht und Kultus). Die Klassenstärke würde sich rechnerisch um rund 2,5 Schüler je Klasse von 21,75 zu 24,25 erhöhen.
KITA-Plätze:
2020 lag der Anteil der unter 6-Jährigen in Bad Reichenhall gemäß Statistik kommunal 2021 bei 4,9 %. Um den Säuglingsanteil zu berücksichtigen, der noch keinen Betreuungsbedarf hat, wird näherungsweise mit einem Wert von 4 % gerechnet. Damit errechnet sich ein maximaler Bedarf von 7 KITA-Plätzen.
Bei Einbeziehung des Bedarfes für Hort-Plätzen für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren errechnet sich aus einem Bevölkerungsanteil von 11,7 % (0 – 15-Jährige) ein Bedarf von 21 Plätzen.
2021 gab es im Stadtgebiet gemäß Statistik kommunal 2021 elf KITA-Einrichtungen (für Kinder zwischen 0 und 14 Jahren) mit insgesamt 581 genehmigten Plätzen und 531 betreuten Kindern. Der erforderliche Bedarf kann also voraussichtlich durch die Einrichtungen im Stadtgebiet abgedeckt werden.

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich der Kindergarten und Krippe Karlstein in einer Entfernung von Luftlinie 500 m sowie der Kindergarten mit Kinderkrippe Leitererweg in einer Entfernung von Luftlinie 1,3 km.
Unabhängig von gegenständlicher Bauleitplanung zeigt die Sozialraumanalyse für die Stadt Bad Reichenhall auf, dass in den kommenden Jahren der Bedarf an Kindergartenplätzen steigen wird. Aus diesem Grund wird der bestehende Kindergarten in der Zenostraße erweitert.

Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (Fläche A-B-C-D-E-A)
Der Bebauungsplan soll auch zur Deckung des Wohnraumes für Haushalte mit geringem Einkommen dienen. Vorgesehen ist die Umsetzung eines Baukörpers mit Mietpreisbindung für einkommensschwache Bevölkerungsteile mit einem Anteil von ca. 20 % an der Gesamtgeschossfläche. Die Absicherung erfolgt über die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans ist dieser Vertrag zur Sicherung der Umsetzung erforderlich.

Grünflächen
Berechnungsschlüssel, die auf Stadt oder Landkreis abgestimmt sind, existieren nicht. Es werden daher die Berechnungsschlüssel von Herrn Dr. Frank Schröter herangezogen (https://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm).

Für wohnungsbezogene Freiräume mit einer Erreichbarkeit innerhalb 5 Minuten Fußweg (ca. 150 m) ist demnach ein Berechnungsschlüssel von 4 m² /Einwohner anzusetzen. Gemäß den oben getroffenen Annahmen zur Anzahl der Wohnungen und Einwohner je Wohnung errechnet sich ein Bedarf von 704 m². Dieser Bedarf wird durch die festgesetzte Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Fläche von 1.503 m² gedeckt.

Für nachbarschaftsbezogene Spielflächen wird ein Schlüssel von 0,75 m²/EW herangezogen. Damit ergibt sich ein Bedarf von 132 m². Auch dieser Bedarf wird mit der festgesetzten Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage ~~Spielplatz~~ innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt.

Für stadtteilbezogene Freiräume im Umkreis von 750 m (ca. 20 Minuten Fußweg) wird ein Schlüssel von 7 m²/EW angesetzt. Daraus errechnet sich ein Bedarf von 1.232 m².

Zur Deckung des Bedarfs dienen sowohl das wesentliche größere Naherholungsgebiet am Kirchberg direkt südlich des Geltungsbereiches sowie die landschaftlichen Freiräume westlich des Ortsteils Karlstein und der Freiraum zwischen Karlstein und Hochstaufenkaserne.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten
Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch im näheren Umfeld dominiert die Wohnnutzung. Der gewerbliche Betrieb im Geltungsbereich wird abgebrochen. Relevante Auswirkungen auf Arbeitsplätze durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR
Wie aus der Beschreibung im Kapitel III.2 hervorgeht, kann mit einem Zuwachs von rund 100 Wohnungen gerechnet werden.

Um die Auswirkungen des Mehrverkehrs zu untersuchen, wurde zum Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten erstellt. Gemäß dem Gutachten ist mit einer zusätzlichen Gesamtbelastung von 512 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen. Das Maximum der stündlichen Belastungen tritt nachmittags zwischen 17 und 18 Uhr mit 19 abfahrenden und 34 zufahrenden Fahrzeugen auf.

Anhand dieser Berechnung wurden die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrsknoten untersucht mit dem Ergebnis, dass durch die Überlagerung von Bestands- und Prognoseverkehr keinerlei Beeinflussung der Verkehrsqualität stattfinden wird.

4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE INVESTITIONSPLANUNG

Sämtliche Kosten, die für die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte erforderlich sind, werden vom Privateigentümer getragen. Mit der Planung sind keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich (z. B. Bau einer Grundschule, Straßenbau, Anlage von öffentlichen Grünflächen). Aus diesem Grund entstehen der Kommune keine Kosten und sind keine Mittel in die Investitionsplanung einzustellen.

IV. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB sowie im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Die Trennlinie zwischen diesen beiden Verfahrensarten stellt die westliche Außenwand des Bestandsgebäudes Thumseestraße 24 dar. Das abzubrechende Bestandsgebäude ist auch in der Planzeichnung enthalten.

Die Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes, das nach **§ 13 a BauGB** entwickelt werden soll (s. Abbildung 14) hat eine **Fläche von 2.732 m².**

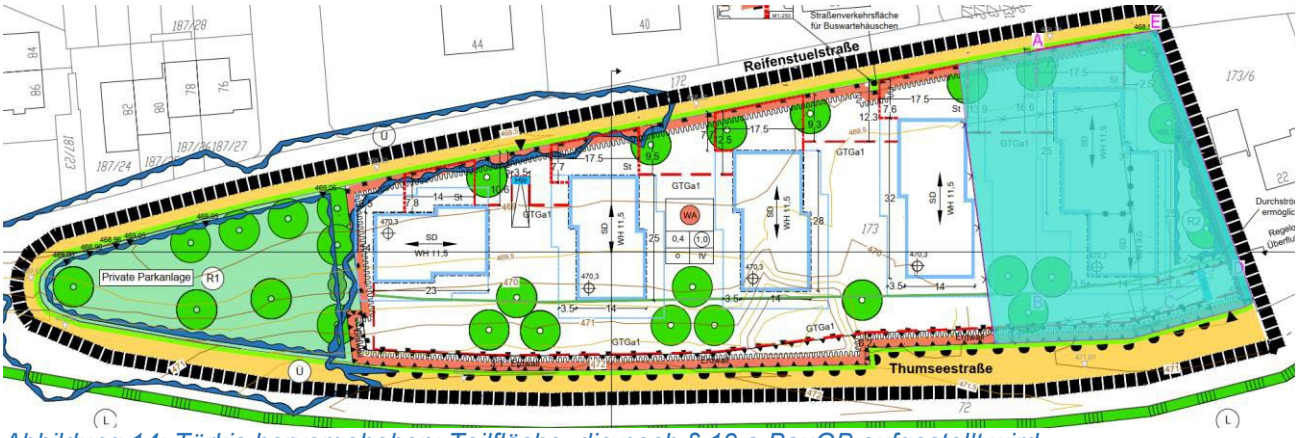


Abbildung 14: Türkis hervorgehoben: Teilfläche, die nach § 13 a BauGB aufgestellt wird

Der Anteil des allgemeinen Wohngebietes, der nach **§ 13 b BauGB** entwickelt werden soll, hat **eine Fläche von 5.906 m².** Die festgesetzte **Grünfläche** ist Teil der nach **§ 13 b BauGB** zu entwickelnden Teilfläche des Bebauungsplans.

Die Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB für die östliche Teilfläche ergibt folgende Sachverhalte:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	**erfüllt (ja/nein)**
Kriterium: *Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)*	ja
Erläuterung: Bei der Teilfläche handelt es sich um eine Entwicklungsfläche im Innenbereich. Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, bei der eine vorhandene gewerbliche Nutzung in eine Wohnnutzung überführt wird.	
Kriterium: *Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind*	ja

Erläuterung: Die östliche Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes hat eine Gesamtfläche von 2.732 m². Die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit zwangsläufig unter 20.000 m². Der Schwellenwert wird deutlich unterschritten. Direkt angrenzend erfolgt die Aufstellung der Teilfläche des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 b BauGB. Diese Teilfläche ist daher in engem räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mitzurechnen. Der Gesamtbebauungsplan ermöglicht insgesamt nur eine Grundfläche von 3.455 m². Damit wird der Schwellenwert auch insgesamt noch deutlich unterschritten.	
Kriterium: *Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*	nein
Erläuterung: Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im Plangebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Städtebauliche Planungen im Außenbereich mit UVP-Pflicht sind ebenfalls nicht einschlägig, da nur die westliche Teilfläche im Außenbereich liegt und die Grundflächenschwelle von 20.000 m² nicht überschritten wird (Fläche WA-Ost: 5.906 m² zzgl. Grünfläche). => Durch die Bauleitplanung wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der UVP-Pflicht unterliegt.	
Kriterium: *Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).*	nein
Erläuterung: Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Standortübungsplatz Kirchholz) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,4 km in (Nord-) östlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes und der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.	
Kriterium: *Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*	nein
Erläuterung: Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet. Es sind keine Nutzungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.	

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB für die östliche Teilfläche ist gegeben.

Die Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB für die westliche Teilfläche ergibt folgende Sachverhalte:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	**erfüllt (ja/nein)**
Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern	ja
Erläuterung: Die westliche Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes hat eine Gesamtfläche von 5.906 m². Die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit zwangsläufig unter 10.000 m². Der Schwellenwert wird deutlich unterschritten. Direkt angrenzend erfolgt die Aufstellung der Teilfläche des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 a BauGB. Diese Teilfläche ist daher in engem räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mitzurechnen. Der Gesamtbebauungsplan ermöglicht insgesamt nur eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von **3.455 m²**. Damit wird der Schwellenwert auch insgesamt noch deutlich unterschritten.	
Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet	ja
Erläuterung: Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im Zuge der Feinsteuerung wird das allgemeine Wohngebiet durch Festsetzungen so angepasst, dass Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Das zugrunde liegende Vorhaben dient damit eindeutig der Verwirklichung von Wohnnutzung.	
Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil	ja
Erläuterung: Das westliche Plangebiet schließt direkt an die Innenbereichsflächen im Osten (Entwicklung als Bebauungsplan nach § 13 a BauGB) sowie im Norden an. Die Reifenstuelstraße weist dabei aufgrund ihrer Eigenschaften keine trennende Wirkung auf. Einschließlich Gehweg hat die Reifenstuelstraße eine Breite von nur rund 9 m. Abbiegespuren oder ähnliche verbreiternde Einrichtungen sind nicht vorhanden. Auch aufgrund des beidseitig vorhandenen, und nordseitig beleuchteten Gehweges sowie des geringen Querschnittes vermittelt die Straße den Eindruck einer Erschließungsstraße innerhalb eines Quartieres und steht in städtebaulich funktionalem Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung. Fahrbahnmarkierungen sind nicht vorhanden. Die Straße verfügt auch nicht über Querungshilfen oder Lichtsignalanlagen, die die Straßenwirkung verstärken würden. Der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist eindeutig gegeben.	
Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG).	nein
Erläuterung: Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Standortübungsplatz Kirchholz) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,4 km in (Nord-) östlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes und der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.	
Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	nein
Erläuterung: Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet. Es sind keine Nutzungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.	

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.	nein

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB für die westliche Teilfläche ist gegeben.

1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 27.11.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss für die teilweise Aufstellung im Verfahren nach § 13 b BauGB wurde am 29.11.2022 gefasst.

2 DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. 50 vom 10.12.2019 und in einer Pressemitteilung im Reichenhaller Tagblatt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich insgesamt sechs Bürger über die Planung informiert. Es wurden seitens der Öffentlichkeit ein Schreiben der Hausverwaltung des Grundstücks Reifenstuelstraße 44/46 und eine Stellungnahme, die von drei Bürgern unterschrieben wurde, abgegeben.

Bürger 1 und 2:
Im Rahmen der angegebenen Dienststunden nahmen zwei Bürger Einsicht in die Planunterlagen und äußerten sich kritisch über die Planung. Insbesondere die Möglichkeit der Bebaubarkeit des Areals wird aufgrund der Hochwasserproblematik des Reischlklammbachs in Frage gestellt. Es wurde von der Hochwassersituation im Jahr 2013 berichtet.

Würdigung:
Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um eine eigenständige Planungslinie. Der städtebauliche Hochwasserschutz und nach den speziellen Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist ein Teilbereich des städtebaulichen Umweltschutzes. Denn Beeinträchtigungen und Gefahren durch Hochwasser zählen zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c und d BauGB.

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme gem. § 2 Abs. 3 BauGB das Abwägungsmaterial zusammengestellt. Dabei wurden alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, eingestellt. Dazu gehört auch die Hochwasserproblematik des ermittelten Überschwemmungsgebietes HQ 100 Seebach und Reischlklammbach. Eine Karte des Was-serwirtschaftsamtes Traunstein lag in der Zeit der Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Demnach ist im Gel-tungsbereich eine Fläche von ca. 1.850 Quadratmetern am westlichen Rand des Geltungsbereichs von diesem Überschwemmungsgebiet betroffen. Diesem Umstand ist in der Weise Rechnung getragen worden, dass diese Fläche von einer Bebauung freigehalten wird und als private Grünfläche festgesetzt werden soll. Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein teilt bezüglich des Überschwemmungsgebietes folgendes mit:
„Die Baukörper des geplanten Vorhabens liegen nach den vorgelegten Unterlagen nicht im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei HQ100.“



Screenshot HQ100 aus www.iug.bayern.de; Stand 30.01.2020

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2021) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient (…).

- Abweichend davon kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalte-raum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Das Wasserwirtschaftsamt hat weiter mitgeteilt, dass „aufgrund des Karst-Untergrundes es bei Niederschlagsereignissen unter Umständen zu Hochwasserabflüssen an anderen Stellen des Hanges kommen kann. Eine genaue Vorhersage ist hierfür aufgrund der vorliegenden Datenlage nicht möglich. Wir empfehlen daher eine eigenverantwortliche entsprechende Außenanlagenplanung, die allerdings die Situation bei Dritten - insbesondere bei wild abfließendem Wasser - nicht maßgeblich verschlechtern darf (siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt 4.2.1).“

In den bisherigen Planungsüberlegungen sind die Berücksichtigung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger noch nicht hinreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde die Beauftragung eines Gutachtens erforderlich, welches zur Aufgabe hatte, die durch die Planung eventuell negativen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu untersuchen. Zudem musste untersucht werden, ob durch die Planung eines Schutzwalls wg. der vorhandenen Georisiken (Steinschlag) entlang der Thumseestraße negative Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Grundstücke bei Starkregenereignissen zu erwarten sind.

Das Gutachten der aquasoli Ingenieurbüro zu diesen Fragen kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen auf dem Grundstück Thumseestraße 24 die Planung so gestaltet werden, dass keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf Dritte entstehen. Dabei fällt die Retentionsraumbilanz positiv aus. Damit einhergehend werden auch die sonstigen Kriterien, die eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht erfüllt werden.

Schreiben der Hausverwaltung für das Grundstück Reifenstuelstraße 44/46

„Wir verwalten die WEG Reifenstuelstraße 44/46.

Aus Gründen der nachbarschaftlichen Besorgnis dürfen wir auf folgendes hinweisen:

Das der Planung unterworfene Gebiet Thumseestraße/Reifenstuelstraße ist von Hochwasser bedroht. Zuletzt im Jahr 2013 anlässlich des „Pfingsthochwassers" kam es zu einer Überflutung des gesamten Siedlungsgebietes dort. Wir verwalten im dortigen Stadtgebiet die Häuser Pflegerpointstraße 51, Reifenstuelstraße 36, 38, 40, 42, 44 und 46.

An den Häusern wurden die Keller zum Teil massiv überschwemmt. Die Tiefgarage des Anwesens Reifenstuelstraße 44- 46 ist bis zur Decke vollgelaufen.

Grund war unter anderem, dass der Graben oberhalb des Planungsgebiets, der üblicherweise vollkommen trocken liegt, bei langanhaltendem Starkregen unvermittelt zum reißenden Gebirgsfluss wird.
Für diesen Graben ist ein Wassereinlauf mit einem darüber liegenden Rechen angelegt. Die Ereignisse im Frühjahr 2013 haben aber gezeigt, dass infolge der zu Tale stürzenden Wassermassen so viel Schwemmgut, Bäume und Geröll talwärts gerissen wird, dass der Einlauf in den Vorfluter sofort verstopft ist und der reißende Bach unmittelbar ins darunterliegende Wohngebiet eindringt.
Wir sehen deswegen für das Bebauungsplangebiet eine akute Hochwassergefahr.“

Würdigung:
Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:
Es sei diesbezüglich auf die Würdigung zum Hinweis von Bürger 1 und 2 verwiesen. Der Hinweis zur nicht hinreichenden Verhinderung von Hochwassergefahren durch die vorhandene Vorfluter-Anlage hat dazu geführt, dass das städtische Tiefbauamt ein Planfeststellungsverfahren zur Einleitung des vom Berghang ablaufenden Niederschlags- und Hochwassers in ein Kanalsystem betreibt. Darüber hinaus wird vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein eine Erweiterung der vorhandenen Anlage geplant.

Bürgerschreiben (Drei Unterschriften)
Schreiben vom 14.01.2020
Als direkt angrenzend betroffener Nachbar (Fl. Nr. 173/6) und mittelbar betroffener Nachbar (Fl. Nr. 173/5) legen wir mit diesem Schreiben unsere Bedenken zum derzeit bestehenden Bebauungsplan dar.
Zuerst möchten wir darlegen, dass wir nicht grundsätzlich gegen das Bebauungsprojekt Einwände haben. Eine Stadt sollte sich, besonders in der jetzigen Wohnraumknappheit, weiterentwickeln können. Allerdings sehen wir uns als Nachbarn großen Nachteilen und evtl. auch Problemen ausgesetzt, sollte das Bauvorhaben so wie geplant umgesetzt werden.
Im Folgenden legen wir unsere Bedenken diesbezüglich dar:
- *Durch die ziemlich nahe Bebauung im östlichen Teil Richtung Grundstück Fl. Nr. 173/6 wird durch die angestrebte Höhe des östlich geplanten Gebäudes ein großer Teil der Sicht auf die Berge, die Burgruine Karlstein und die Kirche St. Pankratz genommen. Genau wegen dieser Aussicht haben wir damals dieses Haus gebaut bzw. gekauft. Auch die auf Fl. Nr. 173/5 erst kürzlich genehmigte Balkonterrasse wurde hauptsächlich wegen dieser Aussicht so geplant. Weiterhin würde durch die dreistöckige Bebauung ein großer Teil der Abendsonne im Sommer genommen. Da dieser Be-reich des Ortsteils Karlstein bereits auf der Schattenseite liegt, würde die Wohnqualität aufgrund weiterer Sonnenreduzierung sehr darunter leiden. Allein durch die Sicht- und Sonneneinschrän-kung würde der Wert unserer beiden betroffenen Grundstücke sehr durch die derzeitige Planung leiden, so dass diese nicht nur eine Einschränkung der Wohnqualität darstellen würde, sondern sogar auch ein Wertverlust hierdurch erfolgen würde. Aufgrund der derzeit geplanten Tiefgaragen-einfahrt neben dem Grdst. 173/6 kann man eine erhöhte Lärm- und Abgasbelastung erwarten. Da für alle Parteien die Parkflächen dort entstehen sollen, ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und dadurch auch viel mehr Lärm und Emissionen zu erwarten. Dies würde definitiv weiterhin den Wert des Grdst. 173/6 und evtl. auch des Grdst. 173/5 mindern.*
- *Weiterhin lässt sich das Erscheinungsbild der neuen Gebäude nicht mit der derzeitigen Bebauung der direkten Nachbarhäuser vereinbaren. Zwar sind an der Reifenstuelstraße ebenfalls mehrstö-ckige Wohngebäude vorhanden, jedoch ist die Bebauung der Thumseestraße in diesem Teilbe-reich ausschließlich durch höchstens zweistöckige Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Dies würde einem einheitlichen Ortsbild doch widersprechen, so dass durch eine Anpassung der Höhe der neuen Gebäude an die Nachbarbebauung der Thumseestraße sich die Gebäude in die Eigen-art der näheren Umgebung besser einfügen würden und das Ortsbild nicht noch weiter beeinträch-tigt würde, wie in§ 34 Abs. 1 BauGB gefordert wird.*
- *Weiterhin bestehen Bedenken unsererseits bzgl. des Oberflächenwassers des Seebachs und der Reischlklamm bei mittleren Niederschlagsmengen. Allein der vorgesehene Wall der neuen Bebauung zeigt, dass man das Problem ernst nimmt. Auch die Grundstücksüberflutungen im Jahr 2013, auch auf unseren Grundstücken, zeigen, dass bei Starkregen Probleme entstehen können. Wie mit Herrn Roesler bereits besprochen entspricht der „Lageplan Überschwemmungsgebiet" des Wasserwirtschaftsamtes, in welchen Bereichen ein Überschwemmungsgebiet herrscht, nicht unseren Erfahrungen als Betroffene. Im Anhang liegt daher der Bebauungsplan bei, in welchem wir das Überschwemmungsgebiet nachträglich eingezeichnet haben.*

- *Durch den geplanten Wall würde das herabkommende Klamm- und Oberflächenwasser vom Grdst. 173 zusätzlich auf unsere beiden Grdst. abgeleitet werden, was definitiv zu verschärften Problemen bei Starkregen und evtl. bereits bei „normalem" Regen führen würde und daher von uns in keinem Fall so hingenommen werden kann.*
- *So würden wir Sie bitten, zusammen mit dem Bauträger, eine für uns weniger belastende Bebauung zu planen. Wie Sie, Herr Roesler, gesagt hatten, könnte man das gesamte Bauvorhaben 6 m weiter westlich verlegen. Wenn das östlichste Gebäude zusätzlich auch nur zweistöckig geplant werden würde,*

wären die nachteiligen Folgen bzgl. Sicht und Sonne immens gemindert. Auch eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt Richtung Westen würde eine große Entlastung für uns bedeuten. Wenn zuletzt auch noch eine reelle Lösung für das Klamm- und Oberflächenwasser gefunden würde, würde aus unserer Sicht keine Bedenken mehr gegen das Bauvorhaben bestehen.

- *Im Rahmen der geltenden Bauordnungsvorschriften (Abstandsflächen in Bezug auf Wohnqualität v. a. Licht und Sicht) und in Bezug auf eine tatsächlich mögliche Bürgerbeteiligung in unserer Stadt, insbesondere im Hinblick auf die anstehenden Kommunalwahlen im März 2020, hoffen wir auf einen für alle Parteien zufriedenstellenden Konsens.“*

Würdigung:

Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden.

Zu 1)

Die vorgetragenen Beeinträchtigungen bzgl. Sichtbeziehungen können so nicht gesehen werden. Beide Grundstücke sind in der Weise bebaut, dass die Balkone / Terrassen in nördliche / südliche Richtung angelegt sind. Eine Beeinträchtigung durch die westlich angrenzend geplanten Gebäude kann nicht nachvollzogen werden. Dessen ungeachtet besteht kein positiv gesetztes Recht auf eine bestimmte Aussicht von einem Grundstück aus. Die bisher bekannten Verkehrsdaten beruhen auf Zählstellen, die den in Rede stehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht abbilden. Um der Anregung zu folgen, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. In der ermittelten Prognose sind durch den Bebauungsplan 512 Pkw-Fahrbewegungen zu erwarten. Diese teilen sich in 256 Pkw als Ziel- und Quellverkehr auf. Auf dieser Grundlage ist auch eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden. Diese weist nach, dass durch den zusätzlichen Verkehr die Orientierungswerte der für die Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005 für den zulässigen Schallpegel eingehalten werden. Die zusätzlichen Verkehre ändern nichts an der Leistungsfähigkeit der Knoten Amerang-/Pflegerpointstraße und es wird nicht davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Lärm-und Verkehrssituation ausgelöst werden.

Zu 2)

Ein Erscheinungsbild der geplanten Wohngebäude ist dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Vielmehr ist die umgebende Bebauung als heterogen einzustufen. Neben zweigeschossigen - vom Charakter her Einfamilienhäuser - bis zu viergeschossigen Mehrparteienhäusern sind unterschiedliche Geschossigkeiten im Bestand festzustellen. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der Bebauung der Reifenstuelstraße direkt nördlich angrenzend an den Geltungsbereich und setzt die dort städtebaulich gewünschte Zeilenbebauung in giebelseitiger Ausrichtung zum Straßenraum fort. Zudem ist es städtebaulich wünschenswert, die knappen Flächenpotenziale für Wohnbebauung durch eine verdichtete Bebauung optimal auszuschöpfen. Durch die in der Höhe abgestufte Bebauung zum östlichen Rand des Geltungsbereichs wird der niedrigeren Bebauung östlich angrenzend hinreichend Rechnung getragen.

Zu 3) und 4)

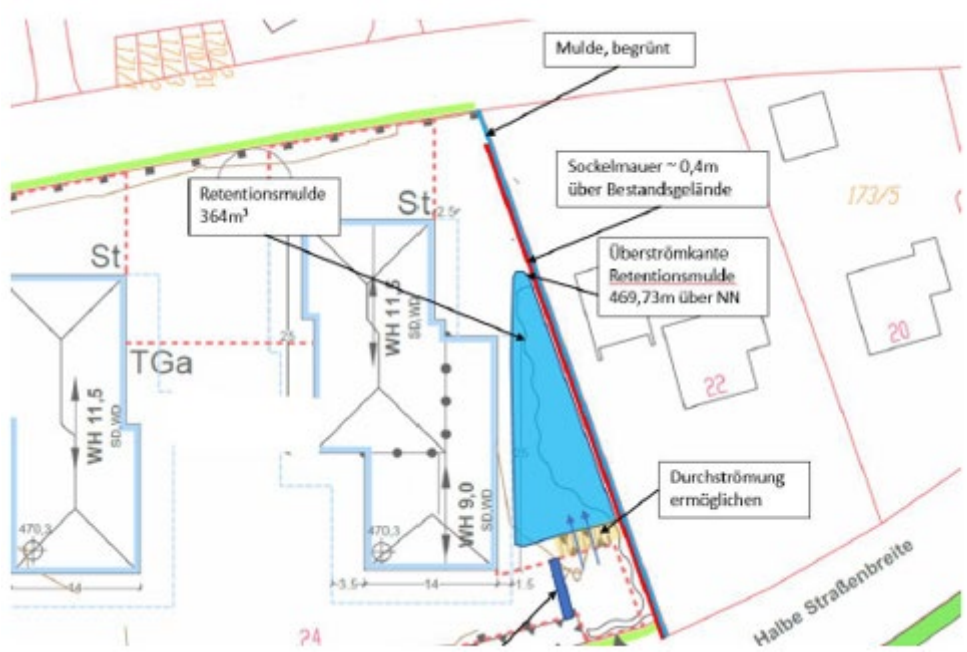
In der bisherigen Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurde die Auswirkung des für die Georisiken erforderlichen Walls entlang der südlichen Grundstücksgrenze parallel zur Thumseestraße hinsichtlich der Hochwasser-Situation bzw. Starkregenereignisse nicht hinreichend untersucht. Zudem ist die Frage berechtigt, ob der Schutzwall vor Georisiken negative Auswirkungen auf das Abflussgeschehen bei Starkregenereignissen auf die Nachbarbebauung haben kann. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten zur Untersuchung auch dieser Frage in Auftrag gegeben. Die Gutachter kommen in ihrem Gutachten bei der Beschreibung der Fließtiefen im Bestand bei Starkregenereignissen zu ähnlichen Ergebnissen wie die von den Bürgern vorgelegte Skizze.



Abbildung 5-7 Max. Fließtiefen IST-Zustand – Starkregenbetrachtung HN100 15min Regendauer

Zitiert aus: Hydrotechnisches Gutachten, 21.09.2021, aquasoli Ingenieurbüro, S. 32

Aus diesem Grund wird in dem Gutachten eine Errichtung einer Retentionsmulde entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie eine Sockelmauer als notwendige Maßnahme vorgeschlagen, um negative Auswirkungen bei Starkregenereignissen durch die besagte Schutzmauer vor Georisiken auf die Abflüsse in Richtung östlich angrenzende Bebauung zu vermeiden.



Zitiert aus: Hydrotechnisches Gutachten, 21.09.2021, aquasoli Ingenieurbüro, S. 39

Im Ergebnis wird sich durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die Hochwassersituation für die angrenzende Bebauung nicht verschlechtern, sondern tendenziell verbessern.



Abbildung 5-19 Max. Fließtiefen Planungszustand 3 –Starkregenbetrachtung HN100 15min Regendauer

Zitiert aus: Hydrotechnisches Gutachten, 21.09.2021, aquasoli Ingenieurbüro, S. 47

Zu 5)
Die im Rahmen der Erläuterungen der Planung während der Beteiligungsfrist geäußerte Vermutung, dass sich die geplanten Baukörper um einige Meter nach Westen verschieben ließen, hat sich durch die Untersuchungsergebnisse des hydrotechnischen Gutachtens als nicht möglich erwiesen. Darüber hinaus hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, weiterer Änderungsbedarf bzgl. der Baukörperstellung ergeben. Durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung und der darin enthaltenen Ermächtigung für die Stadt, die Abstandsflächen im Vergleich zur gesetzlichen Regelung, die bis zum 31.01.2021 galt, zu verkürzen, wurde Gebrauch gemacht. Danach sind nunmehr Abstandsflächen von 0,8 H, statt wie zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung im Dezember 2019 / Januar 2020 Spielraum bei der geplanten Lage der Baukörper entstanden. Dies gilt auch für den in Rede stehenden Baukörper, der um ca. 1,5 m weiter von der östlichen Grundstücksgrenze abrücken konnte.

Der Baukörper am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird mit zwei Gebäudehöhen geplant. Der südliche Teil des Gebäudes soll eine Wandhöhe von 9 m aufweisen, daran grenzt ein Gebäudeteil mit einer Wandhöhe von 11,50 m an. Die Entfernung des geplanten Gebäudes zum Nebengebäude des Nachbargrundstücks beträgt ca. 17,8 m. Zudem sind die Gebäude-Ausrichtungen der in Rede stehenden Gebäude in Nordost / Südwest-Ausrichtung mit den Balkonen in diese Richtung errichtet worden. Eine Beeinflussung der Sichtbeziehungen zu den umliegenden Bergen kann nicht gesehen werden. Die Nähe zur Bürgermeisterhöhe im Süden von max. 25 m zum Bergfuß stellt den maßgeblichen Grund für die Bestandssituation der Besonnung dar. Dabei steigt der Berg auf kürzestem Weg auf eine Höhe von 500 m üNN an.



Ausschnitt aus Liegenschaftskarte mit Höhenlinien in 5m – Abstand

Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt von der Thumseestraße nach Westen ist durch die gutachterlich ermittelten Geogefahren im westlichen Teil der Thumseestraße nicht möglich. Eine Lösung der Georisiken entlang der Thumseestraße außerhalb des Geltungsbereichs kann durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden. Seitens der Stadt ist eine Schutzmauer entlang der Waldkante südlich der Thumseestraße geplant, die dann auch für die östlich angrenzende Bebauung auf einer Länge von ca. 200 m in Richtung Kraftwerk bzgl. Starkregenereignisse mittelbar begünstigt wirken könnte. Ansonsten ist diese Problematik nicht durch den Bebauungsplan verursacht bzw. ihm nicht zuzurechnen.

Zu 6)
Der Zweck des Abstandsflächenrechts der BayBO besteht darin, dass es eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleisten will. Teilweise wird das altertümliche Wort „Besonnung“ verwendet, das aber gegenüber dem Zweck „Belichtung“ keinen eigenständigen Zweck beschreibt. Eine Sicht ist in der BayBO nicht geregelt.

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 31.01.2020 beteiligt.
Insgesamt wurden 36 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben 25 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eine Stellungnahme abgegeben.
Es gingen Stellungnahmen, die zur Änderung der Planinhalte geführt haben ein.

Folgende Änderungen haben sich aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen ergeben:
- Einarbeitung der erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz durch Starkregenereignisse und dem vorhandenen Hochwasserschutzgebiet. Diese werden durch Retentionsflächen und Hochwasserschutzeinrichtungen für die Tiefgarageneinfahrten umgesetzt.
- Eine textliche Festsetzung 11.1 regelt das Erfordernis, dass die Nutzungsaufnahme der Gebäude erst nach Umsetzung der Schutzmaßnahmen für Georisiken (Erdwall entlang der Thumseestraße) und der Hochwasserschutzvorrichtungen zulässig sind.
- Das direkt an der Grünfläche geplante Gebäude musste wegen des Hinweises des Landesamtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in seiner Stellung gedreht werden, da die bisherige Planung des Gebäudes innerhalb einer Baumwurfschutzzone hätte errichtet werden können und somit Gefahr für Leib und Leben nicht auszuschließen wäre.

Im Rahmen der Planentwicklung ist die Dachform der Gebäude auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 24 ° in einer textlichen Festsetzung geregelt worden. Für die beiden Tiefgaragenzufahrten und den erforderlichen Überdachungen sind Regelungen zur Dachform aufgenommen worden.

Mit den Änderungen waren die Grundzüge der Planung betroffen und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

3 ERNEUTE DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung vom 26.07.2022 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Thumseestraße/Reifenstuelstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan für die Grundstücke Fl. Nr. 72 (Teilfläche Verkehrsfläche Thumseestraße), 172 (Teilfläche Verkehrsfläche Reifenstuelstraße) und 173 (Thumseestraße 24), Gemarkung Karlstein, in der Fassung vom 12.07.2022 und Begründung gebilligt.
Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB fand im Amtsblatt des Berchtesgadener Landes am 02.08.2022 statt.
In einer Pressemitteilung im Reichenhaller Tagblatt wurde die Öffentlichkeit zusätzlich über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.
Der Bekanntmachungstext wurde auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Thumseestraße/Reifenstuelstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan für die Grundstücke Fl. Nr. 72 (Teilfläche Verkehrsfläche Thumseestraße), 172 (Teilfläche Verkehrsfläche Reifenstuelstraße) und 173 (Thumseestraße 24), Gemarkung Karlstein, in der Fassung vom 12.07.2022 lag in der Zeit vom 10.08.2022 bis einschließlich 13.09.2022 im Neuen Rathaus, Rathausplatz 8, 83435 Bad Reichenhall, 1. OG aus.
Während der Auslegungsfrist sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, haben Stellungnahmen abgegeben, die zu folgenden Änderungen der Planinhalte geführt haben.

Aus den vorgetragenen Belangen ergaben sich folgende Änderungen:
Streichung der Spielplatznutzung in der Grünfläche – Private Parkanlage
Damit einhergehend redaktionelle Änderungen an fünf Stellen in der Begründung mit Korrektur der Zweckbestimmung von Spielplatz zu private Parkanlage.

Aufnahme eines klarstellenden Satzes auf Seite 12 der Begründung zum Schutzzaun für Steinschlag entsprechend der gutachterlichen Prognosen:
„Um die in der gutachterlichen Untersuchung mit dem Geländeprofil 2 in Intergeo, 07.02.2018 für Sprunghöhen von 1,84 m Rechnung zu tragen, wird ein entsprechend dimensionierter Schutzzaun auf dem Erdwall errichtet, um den erforderlichen Schutz für die Wohnbebauung zu gewährleisten.“

Im Rahmen der Planentwicklung Der Planzeichnung ist eine detaillierte Nebenzeichnung hinzugefügt worden, die den Bereich der Bushaltestelle innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Reifenstuelstraße besser lesbar macht.

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 173 (Thumseestraße 24), Gemarkung Karlstein, soll die Festsetzung von Flächen für eine Gemeinschaftstiefgarage in eine Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Das städtebauliche und verkehrspolitische Anliegen für die Festsetzungsmöglichkeit gem. § 21a BauNVO (Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen) ist damit nicht beeinträchtigt. Denn mit der Regelung soll „ein Anreiz gegeben werden, Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen, um die öffentlichen Straßen vom ruhenden Verkehr zu entlasten.“ (Hartmann, Florian/Schilder, Hendrik in: Bönker/Bischopink: Baunutzungsverordnung 2. Auf. 2018, § 21a Rn. 1)
Mit den Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde aufgrund der Änderung der Tiefgaragenfestsetzung erforderlich. Die Beteiligung des Grundstückseigentümers, der ausschließlich von dieser Änderung betroffen ist, wurde vom 05.12.2022 bis einschließlich 09.12.2022 durchgeführt. Der Grundstückseigentümer hat mit E-Mail vom 05.12.2022 der Änderung zugestimmt.

Städtebaulicher Vertrag
Um die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungseinschränkungen zugunsten der Errichtung von Gebäuden, die nur mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, auch für die Stadt abzusichern, ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.
Der notariell zu beurkundende Vertrag mit Datum vom_____wurde von den Vertragsparteien unterschrieben und vom Stadtrat in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.12.2022 wurde in der Sitzung des Stadtrats der Stadt Bad Reichenhall am beschlossen.

Der Beschluss der Satzung wurde im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. ____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist und
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

Bad Reichenhall, den .....

Dr. Christoph Lung Oberbürgermeister